



Pôle **Stratégie Urbaine** et  
**Rayonnement Patrimonial**

Direction **Urbanisme - Foncier**



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE LIBOURNE



**5.1**

**Règlement écrit modifié**

**PLU approuvé le 15 décembre 2016**

**Mise en compatibilité du PLU approuvée le 14/12/2017**

**1<sup>ère</sup> modification simplifiée du PLU approuvée le 20/02/2020**

**Révisions à objet unique n°2, 4, 5 et 6 approuvées le 1<sup>er</sup>/06/2021**

**1<sup>ère</sup> modification du PLU approuvée le**

Hôtel de Ville B.P.200 – 33505 Libourne cedex  
Tél. 05 57 55 33 33 – Fax. 05 57 55 33 76 – [contact@libourne.fr](mailto:contact@libourne.fr)  
Toute correspondance doit être adressée à Monsieur le Maire.

**[www.libourne.fr](http://www.libourne.fr)**

La Cali - Communauté d'agglomération du Libournais  
BP 2026 - 33502 Libourne Cedex | tél : 05 57 25 01 51



<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>4</b>
<b>1. DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>6</b>
<b>2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER .....</b>	<b>10</b>
<b>ZONE UA .....</b>	<b>12</b>
<b>ZONE UB.....</b>	<b>26</b>
<b>ZONE UC.....</b>	<b>48</b>
<b>ZONE UE .....</b>	<b>66</b>
<b>ZONE UY.....</b>	<b>80</b>
<b>ZONE 1AU .....</b>	<b>94</b>
<b>ZONE 1AUE .....</b>	<b>110</b>
<b>ZONE 1AUY .....</b>	<b>122</b>
<b>ZONE 2AU .....</b>	<b>138</b>
<b>3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES .....</b>	<b>150</b>
<b>ZONE A.....</b>	<b>152</b>
<b>ZONE N.....</b>	<b>170</b>
<b>4. ANNEXES.....</b>	<b>184</b>
<b>RECULE LE LONG DES COURS D'EAU .....</b>	<b>186</b>
<b>LEXIQUE .....</b>	<b>188</b>
<b>LISTES DES PLANTES RECOMMANDEES .....</b>	<b>196</b>
<b>GLOSSAIRE.....</b>	<b>198</b>
<b>SCHEMAS INDICATIFS ET EXPLICATIFS DU REGLEMENT .....</b>	<b>202</b>



## INTRODUCTION

### Cadre réglementaire : la Portée du Règlement (article L.151-8 à 151-41)

*I.-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 à l'article L. 101-2, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.*

*II.-Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives à l'usage des sols et la destination des constructions :*

*1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;*

*2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;*

*3° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ;*

*4° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ;*

*5° Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;*

*6° A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :*

*a) Des constructions ;*

*b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;*

*c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.*

*Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.*

*Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.*

*Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.*

*Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent alinéa sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.*

*III.-Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique :*

*1° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère, à la performance énergétique et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant. Des règles peuvent, en outre, imposer*

*une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ;*

*2° 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, architectural ou 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, ces prescriptions sont celles prévues à l'article L. 113-1 et L113-2 ;*

*3° Dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions ;*

*4° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;*

*5° 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 ;*

*6° Définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit. A ce titre, il peut imposer une production minimale d'énergie renouvelable, le cas échéant, en fonction des caractéristiques du projet et de la consommation des sites concernés. Cette production peut être localisée dans le bâtiment, dans le même secteur ou à proximité de celui-ci.*

*IV.-Le règlement peut, en matière d'équipement des zones :*

*1° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;*

*2° Fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements. Il peut délimiter les zones mentionnées à l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;*

*3° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation de respecter, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, des critères de qualité renforcés, qu'il définit.*

*V.-Le règlement peut également fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.*

## 1. DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L. 131-4 à L. 131-8, L. 144-2, L. 151-2 à L. 151-36, L. 151-38 à L. 151-42, L. 151-44 à L. 151-48, L. 152-3, L. 152-9, L. 153-1 à L. 153-7, L. 153-9, L. 153-10, L. 163-3 et R. 122-2, R. 151-9, R. 151-17, R. 151-18, R. 151-20 à R. 151-25, R. 151-27, R. 151-28, R. 151-30 à R. 151-36, R. 151-38 à R. 151-44, R. 151-46 à R. 151-53, R. 152-1, R. 152-4 du code de l'urbanisme.

### 1.1. ARTICLE 1 : Champ d'application du PLU

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Libourne située dans le département de la Gironde.

### 1.2. ARTICLE 2 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

1.2.1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-3 ; R.111-5 à R.111-19 ; R.111-28 à R.111-30 du code de l'urbanisme.

Les autres articles du règlement national d'urbanisme restent applicables conformément aux dispositions de l'article R 111-1 dudit code.

1.2.2. Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :

- Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.

- Les dispositions de l'article L.111-6 et suivantes du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par une autoroute, une route express, une déviation au sens du code de la voirie routière ou une voie classée à grande circulation.

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L 311-1 à L 311-5).

- Les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales.

Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre 2 du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

### 1.3. ARTICLE 3 : Division du territoire en zones

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), zones agricoles (A) et zones naturelles ou non équipées (N), délimitées sur les documents graphiques auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 2 et 3 ci-après.

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

1.3.1. Les zones urbaines et à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 2, sont :

- Chapitre VI. : Zone 1AU,
- Chapitre VII. : Zone 2AU.

La capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions.

- Chapitre I. : Zone UA,
- Chapitre II. : Zone UB,
- Chapitre III. : Zone UC,
- Chapitre IV. : Zone UE,
- Chapitre V. : Zone UY,

1.3.2. Les zones agricoles et naturelles, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 3, sont :

- Chapitre VIII. : Zone A,
- Chapitre IX. : Zone N.

Le document graphique principal, en outre, fait apparaître :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme,
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics recensés dans le document n°5 du présent P.L.U. et sur lesquels s'appliquent notamment les dispositions de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.
- Les éléments remarquables du paysage : tous travaux ayant pour effet de porter atteinte à un élément remarquable du paysage repéré au plan en application du L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des travaux, installations et aménagements conformément aux articles R 421-23 du code de l'urbanisme.

## 1.4. ARTICLE 4 : Adaptations mineures

Conformément aux dispositions de l'article L152-3 du code de l'urbanisme, seules les adaptations mineures à l'application stricte du règlement de chaque zone (aux seuls articles 3 à 15) peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires par :

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



## 1.5. ARTICLE 5 : dispositions applicables à toutes les zones

1.5.1. L'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme et conformément à la délibération du conseil municipal.

1.5.2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue aux articles R.421-27 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments Historiques et pour les constructions identifiées par un Plan Local d'Urbanisme en application de L.151-19.

Le Conseil Municipal a pris une délibération imposant sur l'ensemble de la commune le dépôt d'un permis de démolir en cas de démolition.

1.5.3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au plan de zonage, conformément aux dispositions de l'article L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme.

1.5.4. Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

1.5.5. Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur architecture, leurs dimensions, leur assainissement et l'aménagement de leurs abords et si le demandeur s'engage à respecter les règles générales de construction prises en application du chapitre Ier du titre Ier du livre Ier du code de la construction et de l'habitation.

En outre, pour les immeubles de grande hauteur ou les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux règles de sécurité propres à ce type d'immeubles ou d'établissements, que les locaux concernés soient ou non à usage d'habitation.

Pour les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux dispositions de l'article L. 111-7 du code de la construction et de l'habitation.

1.5.6. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation (L151-33 du code de l'urbanisme).

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L. 421-1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

Il ne peut, nonobstant toute disposition des documents d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret n°99-266 du 1<sup>er</sup> avril 1999 en Conseil d'Etat.

Nonobstant toute disposition contraire des documents d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface hors œuvre nette des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un équipement cinématographique soumis à l'autorisation prévue au 1° de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 précitée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois fauteuils.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant à la date d'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée.

1.5.7. L'article R.151-21§3 du code de l'urbanisme, dans le cadre du présent règlement, ne s'applique pas

Rappel de l'article R.151-21§3: « 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, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

#### 1.5.8. Stationnement

Dispositions générales applicables à toutes les destinations, sauf en zone UA :

Une étude déterminera le nombre de stationnement à créer en fonction:

- de leur nature et de leur capacité d'accueil
- du taux et du rythme de leur fréquentation,
- de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics existant à proximité,
- de leur regroupement,
- des mutualisations possibles.

## 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER



## ZONE UA

**Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque.**

**Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans cette zone et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.**

**Cette zone est concernée par l'aléa retrait et gonflement des argiles.**

**Cette zone est concernée par le risque de sismicité.**

**Cette zone est traversée ou en bordure de voies bruyantes.**

**Cette zone est concernée par une voie de chemin de fer en bordure de la zone UAp.**

**En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par l'aléa retrait et gonflement des argiles, le risque sismique et les nuisances sonores.**

La zone UA correspond au secteur du centre historique de l'AVAP et dans lequel les dispositions réglementaires de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de Libourne s'imposent.

La zone UA comprend :

- Un secteur UAch qui correspond au secteur des chais le long de la Dordogne.
- Un secteur UAp qui correspond au secteur de projet des Casernes et qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation. La majorité du site correspond au secteur à projet de l'ensemble urbain de la caserne et plus particulièrement l'arrière quartier en mutation future situé dans le secteur centre historique de l'AVAP.
- **Un secteur UA Lyrot/Gambetta, qui correspond à une OAP sur le site de Lyrot/Gambetta (périmètre reporté sur le plan de zonage). Sur ce site, les attentes en matière de morphologie urbaine et d'implantation des constructions sont différentes du règlement de la zone UA mais doivent correspondre aux dispositions de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du site de Lyrot/Gambetta. Les dispositions du présent règlement relatives à l'emprise au sol des constructions et à leur implantation sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot, dans le secteur centre historique de l'AVAP.**

L'article R.151-21§3 du code de l'urbanisme, dans le cadre du présent règlement, ne s'applique pas à l'exception des opérations des opérations collectives d'habitat et/ou à vocation sociale.

Rappel de l'article R.151-21§3 : « 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, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

## 1. UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions à usage industriel, agricole (à l'exception des chais en UAch) et forestier.
- 1.2 - Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- 1.3 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.
- 1.4 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier, ...
- 1.5 - Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération ou de la vente des matériaux et de pièces détachées de récupération.
- 1.6 - Les changements de destination des rez de chaussée commerciaux, si la façade présente une vitrine commerciale des rues concernées par l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, et identifiées sur le plan de zonage.

## 2. UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - L'extension des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, pour toutes les destinations.

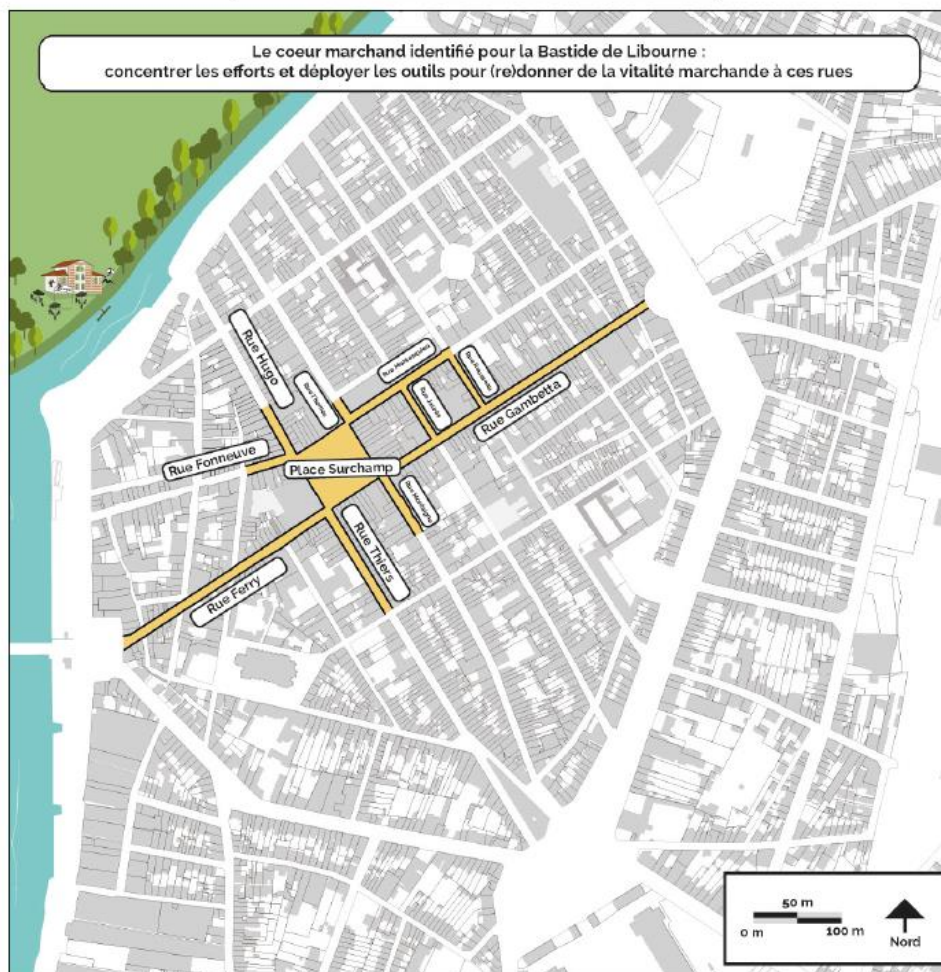
2.2 - Les changements de destination des rez-de-chaussée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées le long des emprises publiques, à condition que la future destination soit à vocation commerciale et/ou d'artisanat, et/ou de bureaux, pour les séquences des rues et parties de rues concernées par l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, et identifiées sur le plan de zonage :

- Rue Gambetta ;
- Rue Jules Ferry ;
- Rue Fonneuve, entre la place Abel Surchamp et la rue Jules Simon ;
- Rue Thiers, entre la place Abel Surchamp et la rue Etienne Sabatié ;
- Rue Michel Montaigne, entre la place Abel Surchamp et l'aire de stationnement ;
- Rue Victor Hugo, entre la place Abel Surchamp et le n°50 de la rue Victor Hugo ;
- Rue Clément Thomas, entre la place Abel Surchamp et la rue du Théâtre ;
- Rue Montesquieu, entre la place Abel Surchamp et la rue Jacques Rousseau ;
- Rue Jacques Rousseau, entre la rue Montesquieu et la rue Gambetta ;
- Rue Waldeck Rousseau, entre la rue Montesquieu et la rue Gambetta ;
- et de la Place Abel Surchamp.



## ÉLÉMENTS D'ILLUSTRATIONS

## LE PÉRIMÈTRE MARCHAND IDENTIFIÉ AU PLAN GUIDE



2.3 - Dans le secteur UAch, les changements de destination à vocation d'habitat à condition d'être réalisés sous forme d'opération d'ensemble.

2.4 - Le long de la Dordogne et de l'Isle, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif et les constructions et installations liées à la gestion, à la mise en valeur des commerces et activités artisanales et/ou touristiques liées à la proximité immédiate de l'eau.

2.5 - Les annexes, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et les piscines, des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

2.6 - Sur la place Abel Surchamp et la rue Gambetta, le changement de destination à condition que ce soit vers une destination de commerce de proximité ou d'équipements collectifs ou publics.

2.7 - Dans les secteurs de taille de logement (STL) (correspondant à toute la zone UA, excepté le secteur UAp), afin de favoriser la diversité de l'habitat, tout aménagement ou opération générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements, y compris le logement d'origine, ne doit pas générer de logements de moins de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher (T1) sauf exception technique à démontrer.

Cette obligation n'est pas applicable aux résidences universitaires, aux établissements d'hébergement des personnes âgées, ni aux foyers.



Lorsque le résultat du calcul du nombre de logements devant avoir une surface de plancher minimale de 25 m<sup>2</sup> aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5.

2.8 - En secteur UAp, à condition d'être compatible avec l'OAP les Casernes développée dans le document 3.0, les constructions à usage :

- D'habitation : logement, hébergement,
- De commerce et activités de service : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique,
- D'équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.
- D'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire tels que centre de congrès et d'exposition.

2.9 – Dans le secteur UA Lyrot/Gambetta, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire en compatibilité avec l'OAP Lyrot / Gambetta développée dans le document 3.0.

2.10 – Lors de toute opération concourant à la création et/ou à la réhabilitation de 4 logements et plus, dont au moins un en usage locatif, 30% du nombre de logements doit être destiné à une offre sociale (logements locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété financés par un prêt aidé de l'Etat, et/ ou conventionnés avec l'ANAH en application du Code de la construction et de l'habitation) avec arrondi du résultat à l'unité inférieure.

Cette disposition s'applique :

- aux constructions neuves ;
- aux logements créés par changement de destination, avec ou sans travaux ;
- aux opérations de réhabilitation, de rénovation, de travaux de mises aux normes de décence, de logements et/ou immeubles ;
- aux opérations d'agrandissement et/ou de divisions d'immeubles et/ou logements existants ;

et ce, que ces opérations soient ou non soumises à déclaration préalable ou permis de construire, qu'il s'agisse d'un seul immeuble et/ou parcelle ou d'un groupe d'immeubles et/ou parcelles contiguës ou situés dans une unité foncière solidaire.

### 3. UA3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

~~Conformément à l'article R111-5 du code de l'urbanisme,~~ le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également 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 ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### 3.1 Accès

**Définition :** « *Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile :*

- *soit par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche),*
- *soit par un espace de circulation privé (bande de terrain, servitude de passage) »*

3.1.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.1.2 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Il doit être situé à une distance d'au moins 10 m des intersections des voies de desserte. Toutefois, pour les terrains d'angle dont la façade sur chaque voie est inférieure ou égale à 14 m et pour les terrains existants situés à moins de 10 m de l'intersection des voies, l'accès doit être localisé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

3.1.3 - Sauf impossibilité technique, le choix de la localisation des rampes d'accès aux parkings enterrés ou semi-enterrés doit privilégier la moindre gêne pour les constructions contiguës (intégration à la construction, insertion dans la marge de recul en retrait des limites séparatives...).

3.1.4 - Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 3 m.

3.1.5 - Pour les constructions à destination d'habitation de plus d'un logement, les accès ont une largeur égale à 5,50 m avec une circulation à double sens.

3.1.6 - Un seul accès par terrain sera autorisé.

3.1.7 - L'accès ne comportera pas d'accès sous porche de hauteur inférieure à 3,50m

3.1.8 - Dans le cas de plusieurs accès indépendants, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 par 2.

## 3.2 Voirie

**Définition : « La voie comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.**

**Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et donc être ouverte au public ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires ».**

3.2.1 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics ou de ramassages des ordures ménagères.

3.2.2 - Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

3.2.3 - Les voiries doivent répondre aux conditions suivantes : largeur minimale d'emprise de la voie de 8,50 m (double sens) et 4,5 m (sens unique).

3.2.4 - Les voies devront se conformer au règlement municipal de voirie et réseaux.

3.2.5 - Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

3.2.6 - En secteur UAp, les voiries doivent répondre aux conditions suivantes : Emprise minimale de voirie de 6 m de large.

## 4. UA4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

**Les réseaux pour les fluides suivants devront se conformer au règlement municipal de voirie et réseaux.**

### 4.1 Eau potable

4.1.1 - Pour être constructible, la parcelle doit être alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

### 4.2 Assainissement

#### 4.2.1 Eaux usées domestiques

Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées.

#### 4.2.2 Eaux pluviales

Les prescriptions suivantes respecteront les règles en vigueur dans le schéma directeur d'eau pluviale.

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, selon les règles en vigueur dans le schéma directeur d'eau pluviale, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation. Une note de calcul à la charge du constructeur doit démontrer l'impossibilité de récupération des eaux pluviales sur l'assiette foncière. Le débit de fuite maximal sera 3L/s/ha.

### 4.3 Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

### 4.4 Déchets ménagers

Hormis les maisons individuelles et les constructions nouvelles de moins de 150 m<sup>2</sup>, toutes les constructions nouvelles devront prévoir un dispositif (local abrité mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements ou à l'activité envisagée) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

### 4.5 Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations ou ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

## 5. UA5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

## **6. UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 - Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement :

- des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- des voies et de l'emprise des voies, privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, dans le cas où la ou les constructions implantées sur les terrains mitoyens donnant sur la même voie sont implantées en retrait de l'alignement, la nouvelle construction devra respecter l'un des cas de recul. Par contre une clôture devra être réalisée à l'alignement.

6.2 - Les extensions sur les constructions existantes respecteront :

- Soit les mêmes règles que les constructions neuves
- Soit dans le prolongement du recul de la construction existante

6.3 - Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines et aux annexes non visibles de l'espace public.

6.4 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

6.5 - Sur la place Abel Surchamp, toute construction nouvelle devra respecter le double alignement au rez-de-chaussée d'une part, et aux étages supérieurs d'autre part, actuellement matérialisés par l'architecture des couverts existants.

6.6 - Les terrains supportant des bâtiments classés ou inscrits, et compte tenu des caractères patrimoniaux inhérents à ce classement, peuvent déroger aux articles 6.1 et 6.2.

6.7 - Dans le secteur UAp, les constructions nouvelles doivent être implantées en fonction de la séquence urbaine, de façon à préserver l'ordonnancement des monuments historiques de la caserne Lamarque ainsi que les vues sur les monuments historiques de la caserne Lamarque depuis les espaces publics.

6.8 - Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de l'article « 4.4 Déchets ménagers ».

## **7. UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions doivent être implantées sur 2 limites séparatives sauf si la largeur du terrain donnant sur la rue fait plus de 8 m. Alors les constructions seront implantées sur au moins une limite séparative avec un recul d'au moins  $H/2$  et un minimum de 1,9 m (la hauteur (H) étant mesurée par rapport à l'emprise publique, attenante au terrain d'assiette du projet, et à l'égout du toit).

7.2 - L'extension d'une construction existante avant l'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme à l'alinéa ci-dessus, pourra être autorisée dans la limite du prolongement de l'emprise extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

7.3 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

7.4 - Dans le secteur UAp, les constructions nouvelles doivent être implantées en fonction de la séquence urbaine, de façon à préserver l'ordonnancement des monuments historiques de la caserne Lamarque ainsi que les vues sur les monuments historiques de la caserne Lamarque depuis les espaces publics.

7.5 - Les précédents alinéas ne s'appliquent pas aux annexes et aux piscines.

## **8. UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - La distance minimale (d) entre chaque construction sera égale à 0 mètres ou au moins à H/2 par rapport à la plus haute des constructions à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

8.2 - Les annexes et les piscines peuvent déroger aux précédents alinéas.

8.3 - Cette règle ne s'applique pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

8.4 - Dans le secteur UAp, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres est libre à condition que l'ordonnancement des monuments historiques de la caserne Lamarque et les vues sur les monuments historiques de la caserne Lamarque depuis les espaces publics soient préservés.

8.5 - Dans le secteur UA Lyrot/Gambetta, la distance minimale entre chaque construction n'est pas réglementée.

## **9. UA9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

9.1 - L'emprise maximale des constructions sera de 70 % de la parcelle ou de l'unité foncière.

9.2 - Dans les secteurs UACh et UAp, l'emprise de 70 % pourra être dépassée.

9.3 - L'emprise de 70% pourra être dépassée dans le cas d'opération d'ensemble ou de groupe d'habitation.

9.4 - Dans le cas de démolition reconstruction, la nouvelle construction pourra bénéficier d'une emprise au plus égale à celle existante à la date d'approbation du PLU.

9.5 - Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

## 10. UA10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**Définition : la hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement pour la réalisation du projet et jusqu'à l'égout du toit.**

10.1 - La hauteur sera d'un maximum de 15 m à l'égout du toit avec une hauteur absolue maximum de 18 m.

10.2 - Pour les annexes, la hauteur maximum sera de 3 m à l'égout du toit.

10.3 - La hauteur devra se conformer aux règles de l'AVAP en fonction de la typologie du bâtiment.

10.4 - Cette hauteur pourra être dépassée pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

10.5 - En secteur UAp, la hauteur n'est pas réglementée

## 11. UA11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Zone réglementée par l'AVAP

11.2 - Dans le secteur UACh, le faîtage principal des constructions sera perpendiculaire à la Dordogne et aux quais. Dans le cadre d'un parti architectural particulier pour une opération d'ensemble, les faîtages des constructions devront être parallèles entre eux.

11.3 – Dans le secteur UA Lyrot/Gambetta, un espace vert, non imperméabilisé doit être créé en cœur de ce secteur.



## **12. UA12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

12.1 - Non réglementé

12.2 - Les aires de stationnement non couvertes devront permettre l'infiltration des eaux pluviales et ne pas être imperméabilisées

## **13. UA13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

### **13.1 Espaces libres**

13.1.1 - 30% du terrain d'assiette du projet sera libre de toutes constructions et 15% du terrain sera perméable, sauf en UAp et UACh.

13.1.2 - Dans le cas d'une emprise comprise entre 70% et 100% de la parcelle ou de l'unité foncière, 50% des espaces libres restant seront perméables.

13.1.3 - Pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, les règles de l'article 13 ne s'appliquent pas.

13.1.4 – En secteur UA Lyrot/Gambetta, 30% du terrain d'assiette du projet sera libre de toutes constructions et en pleine terre.

### **13.2 Plantations**

13.2.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, dont les essences seront tirées de la liste proposée en annexe du règlement.

13.2.2 - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec :

- 1 arbre de grand développement de haute tige pour 250m<sup>2</sup> d'espaces libres au minimum,
- ou 3 arbres de moyen développement de haute tige pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres au minimum.

13.2.3 - Les surfaces réservées au stationnement en extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 2 places.

13.2.4 - Non réglementé dans le secteur UAp.

13.2.5 - Pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas.

13.2.6 - Les plantations devront se conformer à la liste d'essence végétale locale annexée au présent règlement.

## **14. UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14.1 - Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

## **15. UA15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15.1 - Les nouvelles constructions, extensions de constructions existantes, travaux, installations et aménagements doivent intégrer des matériaux innovants assurant de meilleures performances énergétiques (diminution de la consommation d'énergies fossiles ...) et environnementales (participer à la diminution des émissions de gaz à effet de serre, ...).

## ZONE UB

**Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque.**

**Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans cette zone et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.**

**Cette zone est concernée par l'aléa retrait et gonflement des argiles.**

**Cette zone est concernée par le risque de sismicité.**

**Cette zone est traversée ou en bordure de voies bruyantes.**

**Cette zone est traversée par la voie ferrée.**

**En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par l'aléa retrait et gonflement des argiles, le risque sismique et les nuisances sonores.**

La zone UB comprend :

- Un secteur UBc qui correspond, pour partie, au secteur d'entrée de l'AVAP et dans lequel les dispositions réglementaires de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de Libourne s'imposent, le long de l'Avenue du Général de Gaulle.
- Un secteur UBp qui correspond au secteur de projet de la Gare-Epinette et qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation. La majorité du site correspond au secteur à projet de l'ensemble urbain de la gare et plus particulièrement l'arrière (ancienne halle de fret), quartier en mutation future situé dans le secteur Faubourg de l'AVAP.
- **Un secteur UB Grelot, qui correspond à une OAP sur le site de Grelot (périmètre reporté sur le plan de zonage). Sur ce site, les attentes en matière de morphologie urbaine et d'implantation des constructions sont différentes du règlement de la zone UB mais doivent correspondre aux dispositions de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du site de Grelot. Les dispositions du présent règlement relatives à l'emprise au sol des constructions et à leur implantation sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot, dans le secteur faubourgs anciens de l'AVAP.**

L'article R.151-21§3 du code de l'urbanisme, dans le cadre du présent règlement, ne s'applique pas à l'exception des opérations des opérations collectives d'habitat et/ou à vocation sociale.

Rappel de l'article R.151-21§3 : « 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, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

## 1. UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt, agricole et forestier.

1.2 - Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

1.3 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.

1.4 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier, ...

1.5 - Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération ou de la vente des matériaux et de pièces détachées de récupération.

1.6 - Toutes constructions et clôtures dans les marges de reculs le long des cours d'eau, avec les reculs définis dans le tableau figurant en annexe.

## 2. UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - L'extension des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, pour toutes les destinations.

2.2 - En secteur UBc, concerné par l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, et identifié sur le plan de zonage (avenue du Général de Gaulle), les opérations mixtes sont autorisées à condition que :

- la future destination soit à vocation d'habitat et/ou de commerce et/ou d'artisanat et/ou de bureau,

- l'habitat soit à l'étage,

- et les rez-de-chaussée des constructions soient à vocation d'artisanat ou de bureau ou de commerce de proximité.

2.3 - Les annexes aux constructions à usage d'habitation à condition que la surface de plancher de ces annexes soit inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>.

2.4 - En secteur UBp, à condition d'être compatible avec l'OAP la Gare-Epinette développée dans le document 3.0.

2.5 - Dans le secteur UB Grelot, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire en compatibilité avec l'OAP Grelot développée dans le document 3.0.

2.6 - Lors de toute opération concourant à la création et/ou à la réhabilitation de 4 logements et plus, dont au moins un en usage locatif, 30% du nombre de logements doit être destiné à une offre sociale (logements locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété financés par un prêt aidé de l'Etat, et/ ou conventionnés avec l'ANAH en application du Code de la construction et de l'habitation) avec arrondi du résultat à l'unité inférieure.

Cette disposition s'applique :

- aux constructions neuves ;

- aux logements créés par changement de destination, avec ou sans travaux ;

- aux opérations de réhabilitation, de rénovation, de travaux de mises aux normes de décence, de logements et/ou immeubles ;

- aux opérations d'agrandissement et/ou de divisions d'immeubles et/ou logements existants ;

et ce, que ces opérations soient ou non soumises à déclaration préalable ou permis de construire, qu'il s'agisse d'un seul immeuble et/ou parcelle ou d'un groupe d'immeubles et/ou parcelles contiguës ou situés dans une unité foncière solidaire.

### 3. UB3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

~~Conformément à l'article R111-5 du code de l'urbanisme,~~ le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également 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 ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### 3.1 Accès

**Définition : « Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile :**

- soit par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche),
- soit par un espace de circulation privé (bande de terrain, servitude de passage) »

3.1.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.1.2 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Il doit être situé à une distance d'au moins 10 m des intersections des voies de desserte. Toutefois, pour les terrains d'angle dont la façade sur chaque voie est inférieure ou égale à 14 m et pour les terrains existants situés à moins de 10 m de l'intersection des voies, l'accès doit être localisé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

3.1.3 - Sauf impossibilité technique, le choix de la localisation des rampes d'accès aux parkings enterrés ou semi-enterrés doit privilégier la moindre gêne pour les constructions contiguës (intégration à la construction, insertion dans la marge de recul en retrait des limites séparatives...).

3.1.4 - Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 3 m.

3.1.5 - Pour les constructions à destination d'habitation de plus d'un logement, les accès ont une largeur égale à 5,50 m avec une circulation à double sens.

3.1.6 - Pour les autres destinations, les constructions accueillant uniquement des véhicules légers, les accès auront une largeur minimum de 4,5 m et pour les constructions accueillant à la fois des véhicules légers et lourds, les accès auront une largeur minimum de 6 m.

3.1.7 - Un seul accès par terrain sera autorisé.

3.1.8 - L'accès ne comportera pas d'accès sous porche de hauteur inférieure à 3,50m

3.1.9 - Dans le cas de plusieurs accès indépendants, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 par 2.

## 3.2 Voirie

**Définition : « La voie comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.**

**Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et être ouverte au public ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires. »**

3.2.1 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics ou de ramassages des ordures ménagères.

3.2.2 - Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

3.2.3 - Les voiries doivent répondre aux conditions suivantes : largeur minimale d'emprise de la voie de 8,50m en double sens et 4,5m en sens unique.

3.2.4 - Les voies devront se conformer au règlement municipal de voirie et réseaux.

3.2.5 - Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

## 4. UB4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

*Les réseaux pour les fluides suivants devront se conformer au règlement municipal de voirie et réseaux.*

### 4.1 Eau potable

Pour être constructible, la parcelle doit être alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

### 4.2 Assainissement

#### 4.2.1 Eaux usées domestiques

Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées.

#### 4.2.2 Eaux pluviales

Les prescriptions suivantes respecteront les règles en vigueur dans le schéma directeur d'eau pluviale. Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, selon les règles en vigueur dans le schéma directeur d'eau pluviale, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation. Une note de calcul à la charge du constructeur doit démontrer l'impossibilité de récupération des eaux pluviales sur l'assiette foncière. Le débit de fuite maximal sera 3L/s/ha.

### 4.3 Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

### 4.4 Déchets ménagers

Hormis les maisons individuelles et les constructions nouvelles de moins de 150 m<sup>2</sup>, toutes les constructions nouvelles devront prévoir un dispositif (local abrité mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements ou à l'activité envisagée) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.



#### 4.5 Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations ou ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

### 5. UB5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

### 6. UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - **Dans la bande A** (de 0 à 15 mètres depuis les voies et emprises définies à l'article 3 et du domaine public), les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement :

- des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- des voies et de l'emprise des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, dans le cas où la ou les constructions implantées sur les terrains mitoyens donnant sur la même voie sont implantées en retrait de l'alignement, la nouvelle construction devra respecter un recul de 5 m. Par contre une clôture devra être réalisée à l'alignement.

6.2 - En secteur UBc, le long de l'avenue du Général de Gaulle concernée par l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, et identifiées sur le plan de zonage, les constructions doivent être implantées avec un recul de 5m par rapport à l'alignement.

6.3 - Les travaux sur les constructions existantes respecteront :

- Soit les mêmes règles que les constructions neuves,
- Soit au maximum dans le prolongement du recul des façades de la construction existante

6.4 - Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines et aux annexes.

6.5 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

6.6 - Non réglementé dans le secteur UBp à l'exception des alignements spécifiques définis dans l'OAP.

6.7 – Dans le secteur UB Grelot, les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement,
- Soit selon un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement.

6.8 - Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de l'article « 4.4 Déchets ménagers ».

## **7. UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1 - Dans les bandes A et B : respectivement comprises entre 0 et 15 mètres et entre 15 et 30 mètres depuis les voies et emprises publiques (définies à l'article 3)**

7.1.1 - Les constructions doivent être implantées sur les 2 limites séparatives latérales, sauf si la largeur du terrain donnant sur la rue fait plus de 8 m. Alors les constructions seront implantées sur au moins 1 limite séparative avec un recul d'au moins  $H/2$  et un minimum de 3 m (la hauteur (H) étant mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet et à l'égout du toit).

### **7.2 - Dans l'ensemble des bandes A, B et C :**

7.2.1 - L'extension d'une construction existante avant l'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme à l'alinéa ci-dessus, pourra être autorisée dans la limite du prolongement de l'emprise extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

7.2.2 - Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines et aux annexes,

7.2.3 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

7.2.4 - Par ailleurs, toute construction et toute clôture devront respecter les reculs inhérents à chaque cours d'eau figurant en annexe du présent règlement.

### **7.3 - Dans le secteur UBp**

7.3.1 - Non réglementé.

### **7.4 - Dans le secteur UB Grelot**

7.4.1 - Les constructions doivent être implantées :

- Soit sur les limites séparatives latérales,
- Soit sur une des limites séparatives, le recul de la construction par rapport à l'autre limite étant d'au moins 3m.

## **8. UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - La distance minimale (d) entre chaque construction sera **de 0 mètres ou** au moins égale à H/2 par rapport à la plus haute des constructions à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

8.2 - Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines et aux annexes, non visibles de l'espace public.

8.3 - Cette règle ne s'applique pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

8.4 - Dans le secteur UBp, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres est libre.

## **9. UB9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **9.1 - Dans la bande A : de 0 à 15 mètres depuis les voies et emprises ouvertes au public (définies à l'article 3) et du domaine public :**

L'emprise maximale des constructions sera de 100 % de la bande de constructibilité.

### **9.2 - Dans la bande B : comprise entre 15 et 30 mètres depuis les voies et emprises ouvertes au public (définies à l'article 3) et du domaine public :**

L'emprise maximale des constructions sera de 30 % de la bande de constructibilité.

Pour les constructions à usage de commerce, l'emprise maximale sera de 60 % de la bande de constructibilité.

### **9.3 - Dans la bande C : au-delà de 30 mètres depuis les voies et emprises ouvertes au public (définies à l'article 3) et du domaine public :**

L'emprise des constructions sera de 0 % de la bande de constructibilité.

### **9.4 - Dans l'ensemble des bandes A, B et C,**

9.4.1 - Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

9.4.2 - Dans les cas de reculs des articles 6.1, 6.2 et 6.3 :

- de 5 m, imposé dans le cas où la ou les constructions implantées sur les terrains mitoyens donnant sur la même voie sont implantés en retrait de l'alignement,

- de 5 m sur le secteur UBc (avenue De Gaulle),

L'emprise de 100% dans la bande A sera comptée dans une bande de 5 à 20 m depuis la voirie.

L'emprise de 30 %, dans la bande B, sera comptée dans une bande de 20 à 35 m depuis la voirie.

L'emprise de 60 % pour les constructions à usage de commerce, dans la bande B, sera comptée dans une bande de 20 à 35 m depuis la voirie.

9.4.3 - Dans les bandes B et C, les constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, d'une surface de plancher supérieure à 40m<sup>2</sup> et d'un seul tenant, peuvent faire l'objet d'une extension maximale de 20% de l'emprise au sol existante dans la limite de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

## 9.5 - Dans le secteur UBp

Non réglementé

## 9.6 - Dans le secteur UB Grelot

L'emprise maximale des constructions sera de 50 % de la parcelle ou de l'unité foncière.

## 10. UB10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**Définition : la hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement pour la réalisation du projet et jusqu'à l'égout du toit**

### 10.1 - Dans la bande A : de 0 à 15 mètres depuis les voies et emprises publiques ouvertes au public (définies à l'article 3) :

10.1.1 - La hauteur maximale d'une construction ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau des voies définies à l'article 3, sans dépasser 12 mètres en hauteur absolue.

10.1.2 - Le long de la rue Chanzy, de l'avenue Clémenceau, de l'avenue Foch, de l'avenue Gallieni, de l'avenue du Général de Gaulle et de l'avenue de Verdun, la hauteur maximale d'une construction ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau des voies définies à l'article 3 sans dépasser 15 m en hauteur absolue.

### 10.2 - Dans la bande B : comprise entre 15 et 30 mètres depuis les voies et emprises publiques ouvertes au public (définies à l'article 3) :

10.2.1 - La hauteur d'une construction ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau des voies définies à l'article 3.

### 10.3 - Dans l'ensemble des bandes A, B et C :

10.3.1 - Ces hauteurs pourront être dépassées :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif,
- pour les extensions et aménagements des constructions existantes ayant une plus grande hauteur à la date d'approbation du PLU.

10.3.2 - La hauteur des annexes ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer.

### 10.4 - l'ensemble des bandes B et C :

10.4.1 - Les habitations existantes à la date d'approbation du PLU peuvent faire l'objet d'une surélévation. La hauteur maximale ne pourra excéder 6m à l'égout du toit

### 10.5 - Dans le secteur UBp

10.5.1 - La hauteur maximale d'une construction ne pourra excéder :

- Le long du Boulevard Aristide Briand, 12m à l'égout du toit, mesurée à partir du terrain naturel.
- Le long de l'Avenue Gallieni, 12m à l'égout du toit, mesurée à partir du terrain naturel.

---

## 10.6 - Dans le secteur UB Grelot :

10.6.1 - La hauteur maximale d'une construction ne pourra excéder 12m à l'égout du toit.

## 11. UB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 11.1 - Dispositions des secteurs réglementés par l'AVAP

#### 11.1.1 - Zone réglementée par l'AVAP.

### 11.2 - Dispositions en dehors des secteurs réglementés par l'AVAP

*Les dispositions suivantes concernant l'article 11.2, s'appliquent aux constructions et éléments visibles depuis l'espace public.*

#### 11.2.1 - Règles générales

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-27 dudit code rappelées ci-après restent applicables. « 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 locaux techniques ou de services, tri-sélectif directement implantés en façade sur rue, ne doivent pas être perçus comme aveugles depuis l'espace public ; la façade doit être animée par des percements ou des éléments décoratifs

Tout dispositif de climatisation doit être intégré à la conception générale de la construction et demeurer discret notamment par l'emploi de procédés adaptés et doivent rester imperceptibles depuis l'espace public

Les coffrets EDF-GDF doivent être implantés de façon discrète dans les soubassements ou murs de clôture.

Les antennes paraboliques ne seront pas visibles depuis l'espace public.

#### 11.2.2 - Interventions sur des constructions existantes

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation de projets d'extension ou de surélévation, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façades possède une composition architecturale cohérente, son traitement, ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.

### **11.2.3 - Volumétrie des constructions**

Les volumes de la construction doivent demeurer simples. La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la confortation d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet. Ainsi, la façade sur rue doit s'harmoniser avec celles des constructions du tissu environnant.

### **11.2.4 - Les toitures et les couvertures**

Sont interdits les bardeaux asphaltés, le fibrociment non recouvert de tuiles, la tôle ondulée, les matériaux translucides ondulés et le shingle.

Dans le cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante sauf si les matériaux qui la composent font partie de l'alinéa ci-dessus.

Lors de constructions neuves, et pour les constructions réalisées après l'approbation du présent PLU, en cas de toitures accessibles. Les garde-corps auto-stables rapportés et visibles depuis l'espace public ne seront pas autorisés.

Les châssis de toit doivent être encastrés afin d'éviter toute saillie par rapport au plan de la couverture.

#### **11.2.4.1 - Les pavillons d'architecture traditionnelle**

La couverture des bâtiments visibles depuis l'espace public, sera composée en tuiles canal ou en tuiles de type DC 12 ou similaire, exclusivement (pas de tuiles romanes).

La pente sera d'au plus 35 %.

La couverture sera de ton terre cuite uni ou vieillie mais en aucune façon noir ou gris.

#### **11.2.4.2 - Les vérandas**

Elles sont des extensions de bâtiments, à ce titre elles doivent être couvertes, soit avec le même matériau que celui du bâtiment auquel elles s'adossent, soit avec une toiture métallique de couleur zinc, pour les parties visibles depuis l'espace public.

#### **11.2.4.3 - Les bâtiments en pierre d'avant 1950.**

La couverture des bâtiments existant construit en pierres, et visible depuis l'espace public, sera composée en tuiles canal ou en tuiles de type DC 12 ou similaire, (pas de tuiles romanes).

Toutefois pour les bâtiments existant couverts d'autres matériaux autorisés dans le présent règlement, la couverture pourra être refaite à l'identique.

### **11.2.5 - Mur et ravalement**

Le ravalement doit permettre de maintenir, de mettre en valeur ou de restaurer les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux.

Il doit permettre également de reconstituer des éléments de modénature. Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés doivent être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs sont consolidés ou, dans la mesure du possible, remplacés à l'identique.

Les murs aveugles sur rue sont interdits.



Pour les façades visibles depuis l'espace public, il est interdit de peindre, enduire ou appliquer des produits étanches sur la maçonnerie en moellons ou en pierres de taille non prévus à cet effet. Lorsqu'elles l'auront été, le ravalement prévoira leur restitution. Les joints au ciment sont interdits. Si les pierres sont altérées, elles seront, soient remplacées par des pierres de placage de même couleur que celle d'origine, soient recouvertes d'un enduit à la chaux aérienne. Ces enduits ne pourront être peints, seul un badigeon de lait de chaux est possible.

Pour les façades des constructions:

- Les parements bois seront autorisés avec des lames verticales, à joints bouvetés ou à couvre-joint),
- Les murs en parpaing et autres matériaux conçus pour être recouverts ne resteront pas nus. Ils seront protégés par un enduit ou un bardage.
- Les enduits ciments sont interdits sur la pierre.
- Les enduits seront de couleur claire (du blanc au ton pierre soutenu), toutefois pour les constructions d'un vocabulaire architectural résolument contemporain d'autres couleurs seront possibles.

### **11.2.6 - Les percements - menuiseries**

Sur une même façade, visible depuis l'espace public, l'ordonnancement des ouvertures sera respecté.

#### **11.2.6.1 - Les fenêtres**

Pour les constructions traditionnelles, construction en pierres :

- Les fenêtres seront plus hautes que larges avec un rapport d'au moins 1.30.
- Les divisions de vitrage sont obligatoires.

#### **11.2.6.2 - Les volets visibles**

- le coffre des volets roulants sera masqué dans le linteau de la fenêtre ou par un lambrequin.
- les volets seront de couleur blanche ou gris clair.
- les volets battants ne comporteront ni barres ni écharpes.
- les volets doivent être d'une couleur unie (les pentures doivent être de la même couleur que le reste des volets).

#### **11.2.6.3 - Les portes d'entrées seront impérativement placées sur les façades face à la voie d'accès et seront d'une couleur soutenue.**

Les impostes vitrées en coquilles, étant un motif d'inspiration anglo-saxonne sont interdites.

Le style de la porte d'entrée sera en cohérence avec le style architectural de la construction.

#### **11.2.6.4 - Les portes de garages**

- Dans le cas de maison existante ancienne (avant 1950) construite en pierres la fermeture des garages par des volets roulants est interdite. Seules les portes battantes, les portes basculantes ou les portes sectionnelles à lames lisses sont autorisées.
- Les portes de garages seront, soit de la couleur des volets, soit de la couleur de la porte d'entrée.
- Les portes de garages ne peuvent s'ouvrir en débord sur le domaine public.

### 11.2.7 - Performances énergétiques des constructions

Les couvertures intégrant des panneaux solaires (photovoltaïques ou thermiques), visibles depuis l'espace public, sont autorisées si l'intégration dans la toiture est faite avec soins.

### 11.2.8 - Clôtures

#### 11.2.8.1 - Pour les clôtures sur voies définies à l'article 3

-Elles seront d'une hauteur maximale de 1.50 m et 2.00 m pour les piliers. Dans le cas de clôtures existantes de hauteur supérieure cette hauteur pourra être conservée lors de la restauration.

-Les portails (piéton ou voitures) seront d'un style cohérent avec le reste de la clôture sur rue.

-Aux intersections de voies, les clôtures devront préserver une bonne visibilité pour la sécurité des automobilistes.

Toute clôture sera réalisée en respectant l'un des 5 types suivants :

1/- la clôture plantée de type haie taillée,

2/- La clôture en bois. Elle sera à trame verticale et de couleur bois naturel,

3/- La clôture métallique. Elle sera à trame verticale de couleur foncée,

4/- La clôture maçonnée :

- Les piliers et poteaux en pierre, seront à conserver et restaurer ou à remplacer.

- Les piliers et poteaux neufs, auront un aspect de pierre calcaire, ou maçonnés et enduits.

- Les murs auront un aspect de pierre calcaire, ou maçonnés et enduits sur les deux faces

- Le couvrement en tuiles des murs et murets est interdit.

5/ La clôture à mur bahut :

- Les piliers et poteaux en pierre, seront à conserver et restaurer ou à remplacer.

- Les piliers et poteaux neufs, auront un aspect de pierre calcaire, ou maçonnés et enduits.

- Les murs et murets auront un aspect de pierre calcaire, ou maçonnés et enduits sur les deux faces

- les couvrements ne sont pas obligatoires mais s'il est prévu d'en poser ils auront un aspect de pierre calcaire.

- Le couvrement en tuiles des murs et murets est interdit.

- La hauteur des murets sera comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre par rapport au sol naturel. Ils seront surmontés d'une grille métallique noire ou de couleur sombre.

- Les portails et les grilles seront de la même couleur (noir ou sombre).

#### 11.2.8.2 - Pour les clôtures entre fonds privés :

- les plaques de béton sont interdites. Toutefois ces plaques de béton peuvent être utilisées en soubassement de clôture d'une hauteur maximum de 0.30 m,

- Leur hauteur ne dépassera pas 2 m,

- Dans le cas de clôtures existantes de hauteur supérieure cette hauteur pourra être conservée lors de la restauration.

- Les murs maçonnés destinés à être enduits doivent être obligatoirement enduits sur les 2 faces.

## 12. UB12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

A l'intérieur du périmètre de modération de stationnement reporté sur le plan de zonage, il n'est pas fixé de règle de stationnement

12.1 - Les surfaces affectées au stationnement sur la parcelle ou l'unité foncière, doivent être les suivantes pour les constructions à destination de :

### Habitat :

- 1 place de stationnement par logement sera réalisée.
- Dans les opérations ou ensembles d'habitations de plus de 5 logements, il devra être créé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements en plus des places demandées par le précédent alinéa.
- Dans le cadre d'opérations collectives destinées majoritairement à la création d'établissement d'hébergement des personnes âgées et résidence étudiante, les règles ci-dessus en 12.1 ne s'appliquent pas. Il devra être créé une place de stationnement par tranche de 5 logements.

### Hébergement hôtelier :

- 1 place minimum sera réalisée pour 3 chambres,
- Pour les livraisons: un arrêt livraison minimum sera réalisé, pour les surfaces de réserves supérieures à 200 m<sup>2</sup>.

### Bureau :

- 1 place de stationnement par tranche de 80m<sup>2</sup> de la surface de plancher dédiée, sera réalisée,
- Pour les livraisons : un arrêt livraison minimum sera réalisé, pour les surfaces de réserves supérieures à 200 m<sup>2</sup>.

### Commerces et activités de services :

- Pour les commerces dont la surface de commerce, d'activités ou de services est supérieure à 100 m<sup>2</sup>, au minimum 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

*Le calcul de la surface de plancher de construction déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 75 % de la surface de plancher de construction totale 1 place de stationnement par tranche de 400m<sup>2</sup> avec un minimum d'une place de stationnement.*

- Pour les livraisons: si les surfaces de réserves sont supérieures à 200 m<sup>2</sup>, une aire de livraison minimum au moins égal à 10 % minimum de la surface de réserve sera aménagée, avec un minimum de 25 m<sup>2</sup>.
- Pour les restaurants, 2 places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la salle de restauration seront réalisées.

### Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :

Le nombre de stationnement ne peut être inférieur au tiers de la capacité d'accueil.

~~A l'intérieur du périmètre de modération de stationnement reporté sur le plan de zonage, il n'est pas fixé de règle de stationnement~~

12.2 - En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa 12.1 ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

Les changements de destination sans augmentation de surface de plancher ne génèrent pas de création de place de stationnement.

De manière générale, les normes de stationnement ne sont pas applicables si l'augmentation de la surface de plancher après travaux n'excède pas 40 m<sup>2</sup>. Dès lors que les normes s'appliquent, elles le sont sur la seule surface de plancher créée, déduction faite de 40 m<sup>2</sup>.

Quelle que soit la surface de plancher créée, sans changement de destination, dès lors qu'une aire de stationnement existante est supprimée, il n'est pas fait obligation de la reconstituer sur le terrain d'assiette de la construction existante. Toutefois, cette disposition peut être refusée si le report du stationnement sur les voies ou le domaine public présente un risque pour la sécurité des usagers de ces espaces. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic.

12.3 - L'ensemble de ces constructions devra comporter 1 aire pour le stationnement des deux roues.

- Pour les constructions à usage d'habitation il sera exigé 1 place par logement et par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les équipements publics, les installations collectives et les activités économiques, il est imposé la création de 2 m<sup>2</sup> de places de stationnement 2 roues (vélos, engins à moteur) pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée; les dispositions du présent alinéa ne s'appliquent pas aux constructions existantes, même lors des changements de destination.

Ces espaces peuvent être détachés du bâtiment principal et seront couverts dans le cadre d'opération d'ensemble ou de groupement d'habitation, aménagés et répartis de façon homogène sur l'opération.

12.4 - L'ensemble de ces constructions devra comporter 1 aire pour le stationnement des deux roues.

12.5 - Les aires de stationnement non couvertes devront permettre l'infiltration des eaux pluviales et ne pas être imperméabilisées

## 13. UB13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

### 13.1 - Espaces libres

13.1.1 - 30 % d'espace libre de toute construction seront préservés sur le terrain, et 15 % du terrain sera perméable, sauf en UBp.

13.1.2 - Dans le cas d'une opération d'ensemble à usage d'habitation, 20 % de la surface doit être aménagés en espaces verts et plantés, d'un seul tenant.

13.1.3 - non règlementé dans le secteur UBp

13.1.4 - Pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, les règles de l'article 13 ci-dessus ne s'appliquent pas.

13.1.5 - En secteur UB Grelot, au moins 50% du terrain d'assiette du projet sera libre de toutes constructions et en pleine terre.

13.1.6 - Les aires de stationnement non couvertes devront permettre l'infiltration des eaux pluviales et ne pas être imperméabilisées

### 13.2 - Plantations

13.2.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, dont les essences seront tirées de la liste proposée en annexe du règlement.

13.2.2 - Les surfaces réservées au stationnement en extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places.

13.2.3 - Pour toute création d'emprise au sol supplémentaire les espaces libres doivent être plantés à raison de :

- 1 arbre de grand développement de haute tige pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres au minimum
- ou 3 arbres de moyen développement de haute tige pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres au minimum.

13.2.4 - L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

13.2.5 - Non règlementé dans le secteur UBp.

13.2.6 - Pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas.

13.2.7 - Les plantations devront se conformer à la liste d'essence végétale locale annexée au présent règlement.

13.2.8 – dans le secteur UB Grelot, les arbres mûres identifiés sur le site, doivent être préserver impérativement :

- le Cèdre du Liban (L.151-23 CU),
- le Tilleul situé au centre du parc à préserver au titre de l'article L.151-23,

---

- L'ensemble du linéaire arboré à l'entrée du site, le long de la rue Grelot. Si les arbres de cet alignement ne peuvent être préservés, ils devront être remplacés et compensés par des plantations équivalentes (1 pour 1) et de même force, sur le site.

## **14. UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14.1 - Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

## **15. UB15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15.1 - Les nouvelles constructions, extensions de constructions existantes, travaux, installations et aménagements doivent intégrer des matériaux innovants assurant de meilleures performances énergétiques (diminution de la consommation d'énergies fossiles ...) et environnementales (participer à la diminution des émissions de gaz à effet de serre, ...).





## ZONE UC

**Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque.**

**Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans cette zone et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.**

**Cette zone est concernée par l'aléa retrait et gonflement des argiles.**

**Cette zone est concernée par le risque de sismicité.**

**Cette zone est traversée ou en bordure de voies bruyantes.**

**Cette zone est traversée par la voie ferrée.**

**En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par l'aléa retrait et gonflement des argiles, le risque sismique et les nuisances sonores.**

L'article R.151-21§3 du code de l'urbanisme, dans le cadre du présent règlement, ne s'applique pas à l'exception des opérations des opérations collectives d'habitat et/ou à vocation sociale.

Rappel de l'article R.151-21§3 : « 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, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Toutefois, pour les opérations de logement social, d'une surface supérieure à 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'article R.151-21 s'applique afin de suivre des règles alternatives pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux.

## 1. UC1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Les constructions à usage industriel, agricole et forestier et d'entrepôt.

1.2 - Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

1.3 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.

1.4 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier.....

1.5 - Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération ou de la vente des matériaux et de pièces détachées de récupération.

1.6 - Toute construction dans les marges de reculs le long des cours d'eau ainsi que les clôtures avec les reculs définis en annexe.

## 2. UC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - L'extension des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, pour toutes les destinations.

2.2 - Les annexes aux constructions à usage d'habitation à condition que la surface de plancher de ces annexes soit inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>.

2.3 - Pour toute opération concourant à la création d'au moins 10 logements, 30% de l'opération devra être dédiée à une offre sociale (logements locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété financés par un prêt aidé de l'Etat, et/ ou conventionnés avec l'ANAH en application du Code de la construction et de l'habitation).

Cette disposition s'applique :

- aux constructions neuves ;

- aux logements créés par changement de destination, avec ou sans travaux ;

et ce, que ces opérations soient ou non soumises à déclaration préalable ou permis de construire, qu'il s'agisse d'un seul immeuble et/ou parcelle ou d'un groupe d'immeubles et/ou parcelles contiguës ou situés dans une unité foncière solidaire.

### 3. UC3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

~~Conformément à l'article R111-5 du code de l'urbanisme,~~ le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également 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 ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### 3.1 Accès

**Définition : « Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile :**

- soit par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche),
- soit par un espace de circulation privé (bande de terrain, servitude de passage) »

3.1.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.1.2 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Il doit être situé à une distance d'au moins 10 m des intersections des voies de desserte. Toutefois, pour les terrains d'angle dont la façade sur chaque voie est inférieure ou égale à 14 m et pour les terrains existants situés à moins de 10 m de l'intersection des voies, l'accès doit être localisé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

3.1.3 - Sauf impossibilité technique, le choix de la localisation des rampes d'accès aux parkings enterrés ou semi-enterrés doit privilégier la moindre gêne pour les constructions contiguës (intégration à la construction, insertion dans la marge de recul en retrait des limites séparatives...).

3.1.4 - Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 3 m.

3.1.5 - Pour les constructions à destination d'habitation de plus d'un logement, les accès ont une largeur égale à 5,50 m avec une circulation à double sens.

3.1.6 - Pour les autres destinations, les constructions accueillant uniquement des véhicules légers, les accès auront une largeur minimum de 4,5 m et pour les constructions accueillant à la fois des véhicules légers et lourds, les accès auront une largeur minimum de 6 m.

3.1.7 - Un seul accès par terrain sera autorisé.

3.1.8 - L'accès ne comportera pas d'accès sous porche de hauteur inférieure à 3,50m

3.1.9 - Dans le cas de plusieurs accès indépendants, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 par 2.

## 3.2 Voirie

**Définition : « La voie comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.**

**Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et être ouverte au public ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires. ».**

3.2.1 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics ou de ramassages des ordures ménagères.

3.2.2 - Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

3.2.3 - Les voiries doivent répondre aux conditions suivantes : largeur minimale d'emprise de la voie de 8,50m en double sens et 4,5m en sens unique.

3.2.4 - Les voies devront se conformer au règlement municipal de voirie et réseaux.

3.2.5 - Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

## 4. UC4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

*Les réseaux pour les fluides suivants devront se conformer au règlement municipal de voirie et réseaux.*

### 4.1 Eau potable

Pour être constructible, la parcelle doit être alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

### 4.2 Assainissement

#### 4.2.1 Eaux usées domestiques

Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées.

#### 4.2.2 Eaux pluviales

Les prescriptions suivantes respecteront les règles en vigueur dans le schéma directeur d'eau pluviale. Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, selon les règles en vigueur dans le schéma directeur d'eau pluviale, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation. Une note de calcul à la charge du constructeur doit démontrer l'impossibilité de récupération des eaux pluviales sur l'assiette foncière. Le débit de fuite maximal sera 3L/s/ha.

### 4.3 Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

### 4.4 Déchets ménagers

Hormis les maisons individuelles et les constructions nouvelles de moins de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, toutes les constructions nouvelles devront prévoir un dispositif (local abrité, mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements ou à l'activité envisagée) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

### 4.5 Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations ou ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

## 5. UC5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

## 6. UC6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement ou avec un recul de 5 mètres :

- des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- des voies et de l'emprise des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, dans le cas où la ou les constructions implantées sur les terrains mitoyens donnant sur la même voie sont implantées en retrait de l'alignement, la nouvelle construction devra respecter un recul de 5 m. Par contre une clôture devra être réalisée à l'alignement.

Toutefois, pour les opérations de logement social, d'une surface supérieure à 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'article R.151-21 s'applique afin de suivre des règles alternatives suivantes pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement ou avec un recul minimum de 5 mètres.

6.2 - Les travaux sur les constructions existantes respecteront :

- Soit les mêmes règles que les constructions neuves,
- Soit au maximum dans le prolongement du recul des façades de la construction existante

6.3 - Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines et aux annexes.

6.4 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

6.5 - Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de l'article « 4.4 Déchets ménagers ».

## 7. UC7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - La distance minimale entre la construction et les limites séparatives sera de 0 mètres ou d'au moins H/2 avec un minimum de 3 mètres (la hauteur (H) étant mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet et à l'égout du toit).

Toutefois, pour les opérations de logement social, d'une surface supérieure à 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'article R.151-21 s'applique afin de suivre des règles alternatives suivantes pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

La distance minimale entre la construction et les limites séparatives sera de 0 mètres ou d'au moins H/2 avec un minimum de 3 mètres

7.2 - L'extension d'une construction existante avant l'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme à l'alinéa ci-dessus, pourra être autorisée dans la limite du prolongement de l'emprise extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

7.3 - Les annexes et les piscines, non visibles depuis le domaine public, peuvent déroger aux précédents alinéas.

7.4 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

7.5 - Par ailleurs, toute construction et toute clôture devront respecter les reculs inhérents à chaque cours d'eau figurant en annexe du présent règlement.

## 8. UC8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - La distance minimale entre chaque construction sera de 0 mètres ou au moins égale à H/2 par rapport à la plus haute des constructions à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, pour les opérations de logement social, d'une surface supérieure à 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'article R.151-21 s'applique afin de suivre des règles alternatives suivantes pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

La distance minimale entre chaque construction est non règlementée.

8.2 - Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines et aux annexes.

8.3 - Cette règle ne s'applique pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.



## 9. UC9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### 9.1 - Dans la bande A : de 0 à 15 mètres depuis les voies et emprises ouvertes au public (définies à l'article 3) et du domaine public :

L'emprise au sol maximale des constructions sera de 60 % de la bande de constructibilité.

### 9.2 - Dans la bande B : comprise entre 15 et 30 mètres depuis les voies et emprises ouvertes au public (définies à l'article 3) et du domaine public :

L'emprise au sol maximale des constructions sera de 30 % de la bande de constructibilité.

### 9.3 - Dans la bande C : au-delà de 30 mètres depuis les voies et emprises ouvertes au public (définies à l'article 3) et du domaine public :

L'emprise au sol maximale des constructions sera de 0% de la bande de constructibilité.

### 9.4 - Dans l'ensemble des bandes A, B et C,

9.4.1 - Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

9.4.2 - Dans les cas de reculs des articles 6.1 et 6.2 :

- de 5 m, imposé dans le cas où la ou les constructions implantées sur les terrains mitoyens donnant sur la même voie sont implantées en retrait de l'alignement,

L'emprise au sol de 60% dans la bande A sera comptée dans une bande de 5 à 20 m depuis la voirie.

L'emprise au sol de 30 %, dans la bande B, sera comptée dans une bande de 20 à 35 m depuis la voirie.

Dans les bandes B et C, les constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, d'une surface de plancher supérieure à 40m<sup>2</sup> et d'un seul tenant, peuvent faire l'objet d'une extension maximale de 20% de l'emprise au sol existante dans la limite de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

9.4.3 - Dans les bandes B et C, les constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, d'une surface de plancher supérieure à 40m<sup>2</sup> et d'un seul tenant, peuvent faire l'objet d'une extension maximale de 20% de l'emprise au sol existante dans la limite de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire **et d'emprise au sol.**

9.4.4 ~~9.4.3~~ - Toutefois, pour les opérations de logement social, d'une surface supérieure à 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'article R.151-21 s'applique afin de suivre des règles alternatives suivantes pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

L'emprise au sol maximale des constructions sera de 60 % de l'unité foncière.

## 10. UC10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**Définition :** La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet et jusqu'à l'égout du toit.

### 10.1 - Dans la bande A : de 0 à 15 mètres depuis les voies et emprises publiques ouvertes au public (définies à l'article 3) :

10.1.1 - La hauteur maximale d'une construction ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit sans dépasser 10 mètres en hauteur absolue, mesurée à partir du terrain naturel.

### 10.2 - Dans la bande B : comprise entre 15 et 30 mètres de profondeur depuis les voies et emprises publiques ouvertes au public (définies à l'article 3) :

10.2.1 - La hauteur d'une construction ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel.

### 10.3 - Dans la Bande C : au-delà de 30 mètres depuis les voies et emprises publiques ouvertes au public (définies à l'article 3) :

10.3.1 - Pas de hauteur autorisée.

### 10.4 - Dans l'ensemble des bandes A, B et C :

10.4.1 - Toutefois, ces hauteurs pourront être dépassées :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes ayant une plus grande hauteur à la date d'approbation du PLU, dans la limite de la plus grande hauteur.

10.4.2 - La hauteur des annexes ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

### 10.5 - l'ensemble des bandes B et C :

10.5.1 - Les habitations existantes à la date d'approbation du PLU peuvent faire l'objet d'une surélévation. La hauteur maximale ne pourra excéder 6m à l'égout du toit

10.5.2 - Toutefois, pour les opérations de logement social, d'une surface supérieure à 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'article R.151-21 s'applique afin de suivre des règles alternatives suivantes pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

La hauteur maximale d'une construction ne pourra excéder 10 mètres à l'égout du toit sur l'ensemble de l'unité foncière

---

## **10.6 - Pour les bandes A et B, dans les cas de reculs des articles 6.1 et 6.2 :**

- de 5 m, imposé dans le cas où la ou les constructions implantées sur les terrains mitoyens donnant sur la même voie sont implantés en retrait de l'alignement,

Pour la bande A, la hauteur de 7m sera comptée à partir de ce recul, dans une bande de 15 m à compter de 5 m de l'alignement (soit dans une bande de 5 à 20 m depuis la voirie).

Pour la bande B, la hauteur de 3 m, sera comptée à partir de ce recul, dans une bande de 15 m à compter de 20 m de l'alignement (soit dans une bande de 20 à 35 m depuis la voirie) depuis le recul de 5 m.

## 11. UC11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 11.1 - Dispositions des secteurs réglementés par l'AVAP

#### 11.1.1 - Zone réglementée par l'AVAP.

### 11.2 - Dispositions en dehors des secteurs réglementés par l'AVAP

*Les dispositions suivantes concernant l'article 11.2, s'appliquent aux constructions et éléments visibles depuis l'espace public.*

#### 11.2.1 - Règles générales

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-27 dudit code rappelées ci-après restent applicables. « 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 locaux techniques ou de services, tri-sélectif directement implantés en façade sur rue, ne doivent pas être perçus comme aveugles depuis l'espace public ; la façade doit être animée par des percements ou des éléments décoratifs

Tout dispositif de climatisation doit être intégré à la conception générale de la construction et demeurer discret notamment par l'emploi de procédés adaptés et doivent rester imperceptibles depuis l'espace public

Les coffrets EDF-GDF doivent être implantés de façon discrète dans les soubassements ou murs de clôture.

Les antennes paraboliques ne seront pas visibles depuis l'espace public.

#### 11.2.2 - Interventions sur des constructions existantes

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation de projets d'extension ou de surélévation, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façades possède une composition architecturale cohérente, son traitement, ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.

### 11.2.3 - Volumétrie des constructions

Les volumes de la construction doivent demeurer simples. La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la confortation d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet. Ainsi, la façade sur rue doit s'harmoniser avec celles des constructions du tissu environnant.

### 11.2.4 - Les toitures et les couvertures

Sont interdits les bardeaux asphaltés, le fibrociment non recouvert de tuiles, la tôle ondulée, les matériaux translucides ondulés et le shingle.

Dans le cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante sauf si les matériaux qui la composent font partie de l'alinéa ci-dessus.

Lors de constructions neuves, et pour les constructions réalisées après l'approbation du présent PLU, en cas de toitures accessibles. Les garde-corps auto-stables rapportés et visibles depuis l'espace public ne seront pas autorisés.

Les châssis de toit doivent être encastrés afin d'éviter toute saillie par rapport au plan de la couverture.

#### 11.2.4.1 - Les pavillons d'architecture traditionnelle

La couverture des bâtiments visibles depuis l'espace public, sera composée en tuiles canal ou en tuiles de type DC 12 ou similaire, exclusivement (pas de tuiles romanes).

La pente sera d'au plus 35 %.

La couverture sera de ton terre cuite uni ou vieillie mais en aucune façon noir ou gris.

#### 11.2.4.2 - Les vérandas

Elles sont des extensions de bâtiments, à ce titre elles doivent être couvertes, soit avec le même matériau que celui du bâtiment auquel elles s'adossent, soit avec une toiture métallique de couleur zinc, pour les parties visibles depuis l'espace public.

#### 11.2.4.3 - Les bâtiments en pierre d'avant 1950.

La couverture des bâtiments existant construit en pierres, et visible depuis l'espace public, sera composée en tuiles canal ou en tuiles de type DC 12 ou similaire, (pas de tuiles romanes).

Toutefois pour les bâtiments existant couverts d'autres matériaux autorisés dans le présent règlement, la couverture pourra être refaite à l'identique.

### 11.2.5 - Mur et ravalement

Le ravalement doit permettre de maintenir, de mettre en valeur ou de restaurer les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux.

Il doit permettre également de reconstituer des éléments de modénature. Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés doivent être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs sont consolidés ou, dans la mesure du possible, remplacés à l'identique.

Les murs aveugles sur rue sont interdits.

Pour les façades visibles depuis l'espace public, il est interdit de peindre, enduire ou appliquer des produits étanches sur la maçonnerie en moellons ou en pierres de taille non prévus à cet effet. Lorsqu'elles l'auront été, le ravalement prévoira leur restitution. Les joints au ciment sont interdits. Si les pierres sont altérées, elles seront, soient remplacées par des pierres de placage de même couleur que celle d'origine, soient recouvertes d'un enduit à la chaux aérienne. Ces enduits ne pourront être peints, seul un badigeon de lait de chaux est possible.

Pour les façades des constructions:

- Les parements bois seront autorisés avec des lames verticales, à joints bouvetés ou à couvre-joint,
- Les murs en parpaing et autres matériaux conçus pour être recouverts ne resteront pas nus. Ils seront protégés par un enduit ou un bardage.
- Les enduits ciments sont interdits sur la pierre.
- Les enduits seront de couleur claire (du blanc au ton pierre soutenu), toutefois pour les constructions d'un vocabulaire architectural résolument contemporain d'autres couleurs seront possibles.

### **11.2.6 - Les percements - menuiseries**

Sur une même façade, visible depuis l'espace public, l'ordonnancement des ouvertures sera respecté.

#### **11.2.6.1 - Les fenêtres**

Pour les constructions traditionnelles, construction en pierres :

- Les fenêtres seront plus hautes que larges avec un rapport d'au moins 1.30.
- Les divisions de vitrage sont obligatoires.

#### **11.2.6.2 - Les volets visibles**

- le coffre des volets roulants sera masqué dans le linteau de la fenêtre ou par un lambrequin.
- les volets seront de couleur blanche ou gris clair.
- les volets battants ne comporteront ni barres ni écharpes.
- les volets doivent être d'une couleur unie (les pentures doivent être de la même couleur que le reste des volets).

#### **11.2.6.3 - Les portes d'entrées seront impérativement placées sur les façades face à la voie d'accès et seront d'une couleur soutenue.**

Les impostes vitrées en coquilles, étant un motif d'inspiration anglo-saxonne sont interdites.

Le style de la porte d'entrée sera en cohérence avec le style architectural de la construction.

#### **11.2.6.4 - Les portes de garages**

- Dans le cas de maison existante ancienne (avant 1950) construite en pierres la fermeture des garages par des volets roulants est interdite. Seules les portes battantes, les portes basculantes ou les portes sectionnelles à lames lisses sont autorisées.
- Les portes de garages seront, soit de la couleur des volets, soit de la couleur de la porte d'entrée.
- Les portes de garages ne peuvent s'ouvrir en débord sur le domaine public.

### **11.2.7 - Performances énergétiques des constructions**

Les couvertures intégrant des panneaux solaires (photovoltaïques ou thermiques), visibles depuis l'espace public, sont autorisées si l'intégration dans la toiture est faite avec soins.

### 11.2.8 - Clôtures

#### 11.2.8.1 - Pour les clôtures sur voies définies à l'article 3

- Elles seront d'une hauteur maximale de 1,50m et 2,00m pour les piliers. Dans le cas de clôtures existantes de hauteur supérieure cette hauteur pourra être conservée lors de la restauration.
- Les portails (piéton ou voitures) seront d'un style cohérent avec le reste de la clôture sur rue.
- Aux intersections de voies, les clôtures devront préserver une bonne visibilité pour la sécurité des automobilistes.

Toute clôture sera réalisée en respectant l'un des 5 types suivants :

- 1/- La clôture plantée de type haie taillée,
- 2/- La clôture en bois. Elle sera à trame verticale et de couleur bois naturel,
- 3/- La clôture métallique. Elle sera à trame verticale de couleur foncée,
- 4/- La clôture maçonnée :
  - Les piliers et poteaux en pierre, seront à conserver et restaurer ou à remplacer.
  - Les piliers et poteaux neufs, auront un aspect de pierre calcaire, ou maçonnés et enduits.
  - Les murs auront un aspect de pierre calcaire, ou maçonnés et enduits sur les deux faces
  - Le couvrement en tuiles des murs et murets est interdit.
- 5/- La clôture à mur bahut :
  - Les piliers et poteaux en pierre, seront à conserver et restaurer ou à remplacer.
  - Les piliers et poteaux neufs, auront un aspect de pierre calcaire, ou maçonnés et enduits.
  - Les murs et murets auront un aspect de pierre calcaire, ou maçonnés et enduits sur les deux faces
  - les couvrements ne sont pas obligatoires mais s'il est prévu d'en poser ils auront un aspect de pierre calcaire.
  - Le couvrement en tuiles des murs et murets est interdit.
  - La hauteur des murets sera comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre par rapport au sol naturel. Ils seront surmontés d'une grille métallique noire ou de couleur sombre.
  - Les portails et les grilles seront de la même couleur (noir ou sombre).

L'usage du PVC est interdit pour les clôtures et pour les portails.

#### 11.2.8.2 - Pour les clôtures entre fonds privés :

- Les plaques de béton sont interdites. Toutefois ces plaques de béton peuvent être utilisées en soubassement de clôture d'une hauteur maximum de 0,30m,  
Leur hauteur ne dépassera pas 2 m,  
Dans le cas de clôtures existantes de hauteur supérieure cette hauteur pourra être conservée lors de la restauration.  
Les murs maçonnés destinés à être enduits doivent être obligatoirement enduits sur les 2 faces.

## 12. UC12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Les surfaces affectées au stationnement sur la parcelle ou l'unité foncière, doivent être les suivantes pour les **nouvelles** constructions à destination de:

### Habitat :

- 1 place de stationnement par logement sera réalisée.
- Dans les opérations ou ensembles d'habitations de plus de 5 logements, il devra être créé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements en plus des places demandées par le précédent alinéa.
- Dans le cadre d'opérations collectives destinées majoritairement à la création d'établissement d'hébergement des personnes âgées ou résidence étudiante ou à vocation sociale, les règles ci-dessus en 12.1 ne s'appliquent pas. Il devra être créé une place de stationnement par tranche de 5 logements.

### Hébergement hôtelier :

- 1 place minimum sera réalisée pour 3 chambres,
- Pour les livraisons: un arrêt livraison minimum sera réalisé, pour les surfaces de réserves supérieures à 200m<sup>2</sup>.

### Bureau :

- 1 place de stationnement par tranche de 80m<sup>2</sup> de la surface de plancher dédiée, sera réalisée,
- Pour les livraisons : un arrêt livraison minimum sera réalisé, pour les surfaces de réserves supérieures à 200m<sup>2</sup>.

### Commerce et activités de services :

- Pour les commerces dont la surface de commerce, d'activités ou de services est supérieure à 100m<sup>2</sup>, au minimum 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

*Le calcul de la surface de plancher de construction déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 75 % de la surface de plancher de construction totale 1 place de stationnement par tranche de 400m<sup>2</sup> avec un minimum d'une place de stationnement.*

- Pour les commerces dont la surface de commerce, d'activités ou de services est supérieure à 300m<sup>2</sup>, Les surfaces affectées au stationnement sur la parcelle ou l'unité foncière doivent au maximum de 10 places de stationnement.

- Pour les livraisons: si les surfaces de réserves sont supérieures à 200 m<sup>2</sup>, une aire de livraison minimum au moins égal à 10 % minimum de la surface de réserve sera aménagée, avec un minimum de 25m<sup>2</sup>.
- Pour les restaurants, 2 places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la salle de restauration seront réalisées.

### Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :

Le nombre de stationnement ne peut être inférieur au tiers de la capacité d'accueil.

12.2 - En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet :



- un changement de destination vers : commerce, équipements d'intérêt collectif et services publics, activités de service ou de bureaux,  
- et la création d'une superficie supérieure à 200m<sup>2</sup>,  
Il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa 12.1 ci-dessus.

12.3 - En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa 12.1 ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

12.4 - L'ensemble de ces constructions devra comporter 1 aire pour le stationnement des deux roues.  
- Pour les constructions à usage d'habitation il sera exigé 1 place par logement et par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.  
- Pour les équipements publics, les installations collectives et les activités économiques, il est imposé la création de 2 m<sup>2</sup> de places de stationnement 2 roues (vélos, engins à moteur) pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée; les dispositions du présent alinéa ne s'appliquent pas aux constructions existantes, même lors des changements de destination.

Ces espaces peuvent être détachés du bâtiment principal et seront couverts dans le cadre d'opération d'ensemble ou de groupement d'habitation, aménagés et répartis de façon homogène sur l'opération.

## **13. UC13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

### **13.1 - Espaces libres**

13.1.1 - 40 % d'espace libre de toute construction seront préservés, et 25% d'espace perméable du terrain.

13.1.2 - Pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, les règles de l'article 13 ci-dessus ne s'appliquent pas.

### **13.2 - Plantations**

13.2.1 - Les surfaces réservées au stationnement en extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places.

13.2.2 - Pour toute création d'emprise au sol supplémentaire, les espaces libres doivent être plantés à raison de :

- 1 arbre de grand développement de haute tige au minimum pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres
- ou 3 arbres de moyen développement de haute tige au minimum pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

13.2.3 - L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

13.2.4 - Pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas.

13.2.5 - Les plantations devront se conformer à la liste d'essence végétale locale annexée au présent règlement

## **14. UC14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14.1 - Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

## **15. UC15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15.1 - Les nouvelles constructions, extensions de constructions existantes, travaux, installations et aménagements doivent intégrer des matériaux innovants assurant de meilleures performances énergétiques (diminution de la consommation d'énergies fossiles ...) et environnementales (participer à la diminution des émissions de gaz à effet de serre, ...).

## ZONE UE

**Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque.**

**Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans cette zone et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.**

**Cette zone est concernée par l'aléa retrait et gonflement des argiles.**

**Cette zone est concernée par le risque de sismicité.**

**Cette zone est traversée ou en bordure de voies bruyantes.**

**Cette zone est traversée par une voie ferrée.**

**En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par l'aléa retrait et gonflement des argiles, le risque sismique et les nuisances sonores.**

La zone UE couvre différents espaces du territoire communal de Libourne dont la vocation est de recevoir uniquement des constructions ou installations publiques et/ou d'intérêt collectif.

La zone UE comprend 3 secteurs:

- un secteur UEgv qui permet de gérer l'aire d'accueil des gens du voyage.
- un secteur UEr correspondant à l'espace de la rocade en continuité des zones urbaines et du périmètre aggloméré.

L'article R.151-21§3 du code de l'urbanisme, dans le cadre du présent règlement, ne s'applique pas.

Rappel de l'article R.151-21§3 : « 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, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

## 1. UE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions et opérations à usage de commerce, d'industrie, d'entrepôt, agricole ou forestier.
- 1.2 - Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- 1.3 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.
- 1.4 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier ...
- 1.5 - Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération ou de la vente des matériaux et de pièces détachées de récupération.
- 1.6 - Toute construction dans les marges de reculs le long des cours d'eau ainsi que les clôtures avec les reculs suivants

## 2. UE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - L'extension des constructions à usage d'habitations, existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher initiale.

2.2 - Les annexes, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire et les piscines, des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

2.3 - Les constructions à usage d'habitation strictement limitées :

- au gardiennage avec un maximum de 25m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- au logement de fonction à condition d'être intégré ou accolé au volume de la construction à usage d'équipement.

- à l'installation de logements d'urgence.

2.4 - Les constructions à usage de commerce, bureau, hébergement hôtelier, artisanat à condition d'être liés aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2.5 - Les résidences hôtelières à vocation sociale.

2.6 - **En secteur UEgv**, seules les constructions et aménagements nécessaires à la gestion et à la mise en oeuvre d'une aire d'accueil des gens du voyage.

2.7 - **En secteur UEr**, seules les installations et aménagements nécessaires à la gestion de l'infrastructure routière de la rocade (RD1089).

### 3. UE3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

~~Conformément à l'article R111-5 du code de l'urbanisme,~~ le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également 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 ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### 3.1 - Accès

**Définition : « Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile :**

- soit par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche),
- soit par un espace de circulation privé (bande de terrain, servitude de passage). »

3.1.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.1.2 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Il doit être situé à une distance d'au moins 10 m des intersections des voies de desserte. Toutefois, pour les terrains d'angle dont la façade sur chaque voie est inférieure ou égale à 14 m et pour les terrains existants situés à moins de 10 m de l'intersection des voies, l'accès doit être localisé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

3.1.3 - Sauf impossibilité technique, le choix de la localisation des rampes d'accès aux parkings enterrés ou semi-enterrés doit privilégier la moindre gêne pour les constructions contiguës (intégration à la construction, insertion dans la marge de recul en retrait des limites séparatives...).

3.1.4 - L'accès ne comportera pas d'accès sous porche de hauteur inférieure à 3,50m

## 3.2 - Voirie

**Définition : « La voie comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.**

**Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et être ouverte au public ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires. ».**

3.2.1 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics ou de ramassages des ordures ménagères.

3.2.2 - Les voies devront se conformer au règlement municipal de voirie et réseaux.

3.2.3 - Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

## 4. UE4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

*Les réseaux pour les fluides suivants devront se conformer au règlement municipal de voirie et réseaux.*

### 4.1 - Eau potable

Pour être constructible, la parcelle doit être alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

### 4.2 - Assainissement

#### 4.2.1 Eaux usées domestiques

Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées.

#### 4.2.2 Eaux pluviales

Les prescriptions suivantes respecteront les règles en vigueur dans le schéma directeur d'eau pluviale. Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, selon les règles en vigueur dans le schéma directeur d'eau pluviale, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation. Une note de calcul à la charge du constructeur doit démontrer l'impossibilité de récupération des eaux pluviales sur l'assiette foncière. Le débit de fuite maximal sera 3L/s/ha.

### 4.3 - Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

### 4.4 - Déchets

Hormis les maisons individuelles et les constructions nouvelles de moins de 150 m<sup>2</sup>, toutes les constructions nouvelles prévoir un dispositif (local abrité, mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements ou à l'activité envisagée) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

### 4.5 - Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations ou ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.



Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci

## **5. UE5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

5.1 - Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

## **6. UE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 - Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement ou avec un recul minimum de 5 mètres :

- des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- des voies et de l'emprise des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer.

6.2 - Les travaux sur les constructions existantes respecteront :

- Soit les mêmes règles que les constructions neuves
- Soit au maximum dans le prolongement du recul de la façade sur rue de la construction existante

6.3 - Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines et aux annexes.

6.4 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

6.5 - Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de l'article « 4.4 Déchets ménagers ».

## **7. UE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - La distance minimale entre la construction et les limites séparatives sera de 0 mètres ou d'au moins H/2 avec un minimum de 3 mètres, la hauteur (H) étant mesurée à l'égout du toit et par rapport au terrain naturel.

7.2 - L'extension d'une construction existante avant l'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme à l'alinéa ci-dessus, pourra être autorisée dans la limite du prolongement de l'emprise extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

7.3 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

7.4 - Par ailleurs, toute construction et toute clôture devront respecter les reculs inhérents à chaque cours d'eau figurant en annexe du présent règlement.

## **8. UE8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - la distance minimale entre chaque construction sera **de 0 mètres ou** au moins égale à H/2 par rapport à la plus haute des constructions à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

8.2 - Cette règle ne s'applique pas aux annexes et piscines.

8.3 - Cette règle ne s'applique pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

## **9. UE9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

9.1 - Non réglementé

## 10. UE10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**Définition :** *La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet et jusqu'à l'égout du toit.*

10.1 - La hauteur d'une construction ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit depuis le terrain naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement pour la réalisation du projet, sans dépasser 12 mètres en hauteur absolue.

10.2 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

- Pour les constructions ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, pylônes, etc.).
- Pour les bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du bâtiment existant.
- Dans le cas de résidences hôtelières à vocation sociale.

10.3 - La hauteur des annexes ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement pour la réalisation du projet.

## 11. UE11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 11.1 - Les Secteurs UE inclus dans les secteurs de l'AVAP sont réglementés par l'AVAP.

#### 11.1.1 - Zone réglementée par l'AVAP.

### 11.2 - Dispositions générales en dehors des secteurs réglementés par l'AVAP

*Les dispositions suivantes concernant l'article 11.2, s'appliquent aux constructions et éléments visibles depuis l'espace public.*

#### 11.2.1. Règles générales

Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R.111-27 dudit code rappelées ci-après restent applicables.

« 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 locaux techniques ou de services, tri-sélectif directement implantés en façade sur rue, ne doivent pas être perçus comme aveugles depuis l'espace public ; la façade doit être animée par des percements ou des éléments décoratifs

#### 11.2.2. Volumétrie et aspect général

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur, ...) devront être intégrés au volume général de la construction et/ou masqués depuis l'espace public.

#### 11.2.3. Toitures

Les toitures à pente(s) doivent être de « 35 % maximum » :

- en tuiles (terre cuite, béton)... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose ou paille.
- en métal (bac acier, zinc, cuivre, ...) à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patiné afin de limiter les effets de réverbération.

D'autres matériaux et pentes sont possibles (végétalisation, ...), dans le cas d'un projet présentant un parti architectural spécifique ou dans le cas de la réhabilitation d'une construction dans son état d'origine ou dans le cas de la présence d'un matériau (type ardoise) sur le bâtiment voisin.

Leur pente sera comprise soit entre 2 % et 7 % pour les toitures « terrasses » soit entre 25 % et 35 % pour les toitures à pente.

Les couvertures translucides, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau ... Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

Les équipements techniques : cheminée, extracteur, antenne devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

#### **11.2.4. Murs**

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

#### **11.2.5. Clôtures**

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 2 m.

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

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les murs maçonnés destinés à être enduits doivent être obligatoirement enduits sur les 2 faces.

## 12. UE12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Les surfaces affectées au stationnement **sur la parcelle ou l'unité foncière**, doivent être les suivantes pour les constructions :

### Habitat :

- 1 place de stationnement par logement sera réalisée.

### Hébergement hôtelier / résidence hôtelière à vocation sociale :

- 1 place minimum sera réalisée pour 3 chambres.
- Pour les livraisons : un arrêt livraison minimum sera réalisé pour les surfaces de réserves supérieures à 200 m<sup>2</sup>.

### Bureau :

- une place de stationnement sera réalisée par tranche de 80 m<sup>2</sup> de la surface de plancher dédiée
- Pour les livraisons : un arrêt livraison minimum sera réalisé, pour les surfaces de réserves supérieures à 200 m<sup>2</sup>.

### Commerces et activités de services :

- Surface de commerce ou d'activités de services supérieure à 100 m<sup>2</sup> : au minimum 1 place par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les livraisons: si surfaces de réserves > 200 m<sup>2</sup> : un arrêt livraison minimum au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.
- Pour les restaurants, 2 places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la salle de restauration

### Bâtiments publics, services publics et d'intérêt collectif, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :

Le nombre de stationnement ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

12.2 - En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa 12.1 ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

12.3 - L'ensemble de ces constructions devra comporter 1 aire pour le stationnement des deux roues. Pour les constructions à usage d'habitation, l'hébergement hôtelier, les résidences hôtelières à vocation sociale, il sera exigé 1 place par logement et par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les équipements publics, les installations collectives et les activités économiques, il est imposé la création de 2 m<sup>2</sup> de places de stationnement 2 roues (vélos, engins à moteur) pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée; les dispositions du présent alinéa ne s'appliquent pas aux constructions existantes, même lors des changements de destination.

Ces espaces peuvent être détachés du bâtiment principal et seront couverts et aménagés et répartis de façon homogène sur l'opération.

## **13. UE13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

### **13.1 - Les Plantations**

13.1.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, dont les essences seront tirées de la liste proposée en annexe du règlement.

13.1.2 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

13.1.3 - Les projets, constructions, aménagement et installations doivent respecter les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'Urbanisme et portés sur les plans. Ces éléments sont à protéger ou à mettre en valeur.

13.1.4 - Les plantations devront se conformer à la liste d'essence végétale locale annexée au présent règlement

## **14. UE14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14.1 - Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

## **15. UE15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15.1 - Les nouvelles constructions, extensions de constructions existantes, travaux, installations et aménagements doivent intégrer des matériaux innovants assurant de meilleures performances énergétiques (diminution de la consommation d'énergies fossiles ...) et environnementales (participer à la diminution des émissions de gaz à effet de serre).





## ZONE UY

**Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque.**

**Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans cette zone et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.**

**Cette zone est concernée par l'aléa retrait et gonflement des argiles.**

**Cette zone est concernée par le risque de sismicité.**

**Cette zone est traversée ou en bordure de voies bruyantes.**

**En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par l'aléa retrait et gonflement des argiles, le risque sismique et les nuisances sonores.**

La zone UY est une zone industrielle destinée aux activités commerciales, artisanales, d'entrepôts et industrielles de toutes catégories.

La zone UY comprend ;

- Un secteur UYc destiné aux activités commerciales.

L'article R.151-21§3 du code de l'urbanisme, dans le cadre du présent règlement, ne s'applique pas.

Rappel de l'article R.151-21§3 : « 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, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

## 1. UY1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Les nouvelles constructions à usage d'habitations, agricoles et/ou forestières.

1.2 - En zone UYc, les constructions et les opérations à usage industriel, les constructions d'habitation, agricoles et/ou forestières

1.3 - Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

1.4 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.

1.5 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier, ...

1.6 - Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération ou de la vente des matériaux et de pièces détachées de récupération

1.7 - Toute construction dans les marges de reculs le long des cours d'eau ainsi que les clôtures avec les reculs définis dans le tableau en annexe.

## **2. UY2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées sous conditions particulières :

2.1 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles servent :

- au gardiennage, avec un maximum de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- à l'installation de logements d'urgence.

2.2 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

2.3 - L'extension des constructions d'habitation, existantes à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, dans la limite de 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher initiale

2.4 - Les annexes aux constructions à usage d'habitation à condition que la surface de plancher de ces annexes soit inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### 3. UY3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

~~Conformément à l'article R.111-5 du code de l'urbanisme~~, le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également 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 ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### 3.1 - Accès

**Définition : « Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile :**

- soit par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche),
- soit par un espace de circulation privé (bande de terrain, servitude de passage) »

3.1.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.1.2 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Il doit être situé à une distance d'au moins 10 m des intersections des voies de desserte. Toutefois, pour les terrains d'angle dont la façade sur chaque voie est inférieure ou égale à 14 m et pour les terrains existants situés à moins de 10 m de l'intersection des voies, l'accès doit être localisé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

3.1.3 - Sauf impossibilité technique, le choix de la localisation des rampes d'accès aux parkings enterrés ou semi-enterrés doit privilégier la moindre gêne pour les constructions contiguës (intégration à la construction, insertion dans la marge de recul en retrait des limites séparatives...).

3.1.4 - L'accès ne comportera pas d'accès sous porche de hauteur inférieure à 3,50m

3.1.5 - Dans le cas de plusieurs accès indépendants, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 par 2.

## 3.2 - Voirie

**Définition : « La voie comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.**

**Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et être ouverte au public ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires. »**

3.2.1 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics ou de ramassages des ordures ménagères.

3.2.2 - Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

3.2.3 - Les opérations groupées (ensemble de construction) doivent répondre aux conditions suivantes : largeur minimale d'emprise de la voie de: 8,50 m (double sens), 4,5m (sens unique)

3.2.4 - Les voies devront se conformer au règlement municipal de voirie et réseaux.

3.2.5 - Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

## 4. UY4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

***Les réseaux, pour les fluides suivants, devront se conformer au règlement municipal de voirie et réseaux.***

### 4.1 - Eau potable

Pour être constructible, la parcelle doit être alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

### 4.2 - Assainissement

#### 4.2.1 Eaux usées

Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées.

#### 4.2.2 Eaux pluviales

Les prescriptions suivantes respecteront les règles en vigueur dans le schéma directeur d'eau pluviale.

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation. Une note de calcul à la charge du constructeur doit démontrer l'impossibilité de récupération des eaux pluviales sur l'assiette foncière. Le débit de fuite maximal sera 3L/s/ha.

### 4.3 - Autres réseaux

4.3.1 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

### 4.4 - Déchets

4.4.1 - Toutes les constructions devront prévoir un dispositif (local abrité, mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. Ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

4.4.2 - Dans le cas de la création d'une surface de plancher supplémentaire supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>, un local répondant aux caractéristiques de l'alinéa précédent devra être créé.

#### 4.5 - Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations ou ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

### 5. UY5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

### 6. UY6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - La façade sur rue des constructions doit être implantée en tout point à un mètre au moins par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou des voies et de l'emprise des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer.

6.2 - En zone UYc, la façade sur rue des constructions doit être implantée en tout point:

- à un mètre au moins par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou des voies et de l'emprise des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer.

- et avec un recul maximum de 13 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou des voies et de l'emprise des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer.

- pour les terrains longeant l'avenue du Gal de Gaulle, coté trottoir des numéros impairs, le recul sera conforme aux « limitations particulières d'implantation de constructions » telles que définies au plan de zonage.

- pour les terrains situés à l'angle de deux voies, définies à l'article 3, la règle 6.2.tiret 2, s'applique uniquement sur la voie la plus importante

6.3 - Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

6.4 - Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de l'article « 4.4 Déchets ménagers ».

## 7. UY7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - La distance minimale (d) entre la construction et les limites séparatives sera de 0 mètres ou d'au moins H/2 avec un minimum de 3 mètres (la hauteur (H) étant mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet et à l'égout du toit).

7.2 - L'extension, d'une construction existante avant l'approbation du PLU, dont l'implantation n'est pas conforme à l'alinéa ci-dessus, pourra être autorisée dans la limite du prolongement de l'emprise extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

7.3 - Les annexes et piscines, non visibles depuis le domaine public, peuvent déroger aux précédents alinéas.

7.4 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

7.5 - Par ailleurs, toute construction et toute clôture devront respecter les reculs inhérents à chaque cours d'eau figurant en annexe du présent règlement.

## 8. UY8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - La distance minimale entre chaque construction sera de 0 mètres ou d'au moins  $H/2$  par rapport à la plus haute des constructions à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

8.2 - Les annexes peuvent déroger au précédent alinéa.

8.3 - Cette règle ne s'applique pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

## 9. UY9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale du terrain ou de l'unité foncière.

## 10. UY10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**Définition :** la hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement pour la réalisation du projet et jusqu'à l'égout du toit.

10.1 - La hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres à l'égout du toit avec une hauteur absolue de 17 mètres.

10.2 - Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.



## 11. UY11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 11.1 - Dispositions des secteurs réglementés par l'AVAP

11.1.1 - Zone réglementée par l'AVAP.

### 11.2 - Dispositions en dehors des secteurs réglementés par l'AVAP

*Les dispositions suivantes concernant l'article 11.2, s'appliquent aux constructions et éléments visibles depuis l'espace public.*

#### 11.2.1 - Règles générales

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-27 dudit code rappelées ci-après restent applicables. « 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 locaux techniques ou de services, tri-sélectif directement implantés en façade sur rue, ne doivent pas être perçus comme aveugles depuis l'espace public ; la façade doit être animée par des percements ou des éléments décoratifs

Tout dispositif de climatisation doit être intégré à la conception générale de la construction et demeurer discret notamment par l'emploi de procédés adaptés et doivent demeurer imperceptibles depuis l'espace public

#### 11.2.2 Traitement des façades

Etant donné la spécificité de la zone, liée aux différents types d'activités énumérées ci-dessus, l'architecture des bâtiments qui y seront implantés présenteront une volumétrie simple caractérisée notamment par des bâtiments à acrotère ou à faîtage.

##### 11.2.2.1 Murs

11.2.2.1.1 - Les surfaces extérieures ne seront pas brillantes.

11.2.2.1.2 - Sont interdits:

- Les matériaux laissés bruts qui nécessitent un appareillage ou un revêtement tel que les enduits, crépis, bardages...

- Les imitations de matériaux

### **11.2.2.2 Revêtement des façades**

11.2.2.2.1 - Les surfaces réfléchissantes sont interdites, à l'exception des parois vitrées.

11.2.2.2.2 - Vu la spécificité de la zone, les épidermes des façades seront constitués de :

- bardages métalliques,
- bardages bois dont la teinte reprend les teintes naturelles des bois (pas de lasures ou peintures opaques colorées ou cérusées).
- maçonneries de béton présentant un travail de surface de qualité (béton lavé, poli, lasuré, peint, ...).
- revêtement des façades recevant un traitement uniforme et n'étant pas composé d'un mélange de teintes. Pourront recevoir un traitement différencié les volumes ou bâtiments isolés justifiés par la composition du bâtiment. Les éléments de finition des bâtiments, tels angles, coiffes, encadrements des baies, seront de la même teinte que le bardage employé pour le revêtement des façades.

### **11.2.3 Couvertures, qualité des matériaux de couverture**

#### **11.2.3.1 Forme**

Une toiture à deux ou une pente pourra être utilisée dans le cadre d'un projet architectural permettant une meilleure insertion des bâtiments réalisés avec des mesures compensatoires permettant de traiter l'implantation des éléments techniques tels : groupes de climatisation, groupes de traitement d'air, gaines de ventilation, antennes ou paraboles, panneaux solaires, ...

#### **11.2.3.2 Ouvertures dans les plans de toiture**

Des ouvrages de serrurerie, tels que de grandes verrières permettant d'éclairer un volume par un jour zénithal, sont également autorisés s'ils s'intègrent à la composition du projet et qu'ils sont l'expression d'une architecture.

#### **11.2.3.3 Souches de cheminées et ouvrages techniques**

Les ouvrages techniques seront regroupés et dissimulés derrière les acrotères.

Dans le cas de bâtiments dépourvus d'acrotères ou d'ouvrages dont l'importance et la volumétrie n'en permettent pas l'implantation, ces ouvrages recevront un traitement architectural (ex: groupes de traitement d'air, ventilation climatisation, antennes ou paraboles, etc...)

Lors de constructions neuves, et pour les constructions réalisées après l'approbation du présent PLU, en cas de toitures accessibles. Les garde-corps auto-stables rapportés et visibles depuis l'espace public ne seront pas autorisés.

### **11.2.4 Clôtures**

11.2.4.1 - La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 m.

11.2.4.2 - Les clôtures autres que les haies vives ou grillages seront recouvertes par une peinture ou un enduit dont la teinte est prescrite précédemment dans le paragraphe précédent « Revêtement des façades », à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparent.

Les murs maçonnés destinés à être enduits doivent être obligatoirement enduits sur les 2 faces.

## 12. UY12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Les surfaces affectées au stationnement sur la parcelle ou l'unité foncière, doivent être les suivantes pour les constructions à destination de :

### Habitat :

- 1 place de stationnement par logement sera réalisée.

### Hébergement hôtelier :

- 1 place minimum sera réalisée pour 3 chambres,
- Pour les livraisons: un arrêt livraison minimum sera réalisé, pour les surfaces de réserves supérieures à 200m<sup>2</sup>.

### Bureau :

- 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de la surface de plancher dédiée, sera réalisée,
- Pour les livraisons : un arrêt livraison minimum sera réalisé, pour les surfaces de réserves supérieures à 200 m<sup>2</sup>.

### Commerce :

- pour une surface de plancher comprise entre 150 m<sup>2</sup> et 300 m<sup>2</sup>, la surface dédiée au stationnement devra être de 70 % de la surface de plancher
- pour une surface de plancher de plus de 300 m<sup>2</sup>, la surface dédiée au stationnement devra être de 100 % de la surface de plancher (au-delà de 1000 m<sup>2</sup> elle sera limitée par la loi ALUR).
- Pour les livraisons: un arrêt livraison minimum pour les surfaces de réserves supérieures à 200m<sup>2</sup>.

*Le calcul de la surface de plancher de construction déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie «entrepôts» lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 75 % de la surface de plancher de construction totale.*

- Pour les surfaces de réserves supérieures à 50 m<sup>2</sup> : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée dans la limite d'un emplacement de 15 m<sup>2</sup>.

### Artisanat et Industrie:

- Un minimum d'une place de stationnement devra être créé.
- Pour les surfaces de plancher supérieures à 100 m<sup>2</sup> : au minimum 1 place supplémentaire par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La surface réservée à l'entreposage est comptabilisée au regard des normes de stationnement requises pour les entrepôts.

- Pour les livraisons :
  - si surfaces de réserves  $\leq$  200 m<sup>2</sup>: pas de norme imposée,
  - si surfaces de réserves  $>$  200 m<sup>2</sup> : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

**Entrepôt :**

- Un minimum d'une place de stationnement devra être créé.

Pour les surfaces de plancher supérieures à 400m<sup>2</sup> : au minimum 1 place supplémentaire par 400m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour les livraisons :

- si surfaces de réserves  $\leq 200$  m<sup>2</sup>: pas de norme imposée,
- si surfaces de réserves  $> 200$  m<sup>2</sup> : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée avec un emplacement de surface minimum de 15 m<sup>2</sup>.

**Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :**

Le nombre de stationnement ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

12.2 - En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa 12.1 ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

12.3 - L'ensemble de ces constructions devra comporter 1 aire pour le stationnement des deux roues.

- Pour les équipements publics, les installations collectives et les activités économiques, il est imposé la création de 2 m<sup>2</sup> de places de stationnement 2 roues (vélos, engins à moteur) pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée; les dispositions du présent alinéa ne s'appliquent pas aux constructions existantes, même lors des changements de destination.

Ces espaces peuvent être détachés du bâtiment principal et seront couverts dans le cadre d'opération d'ensemble, aménagés et répartis de façon homogène sur l'opération.

## **13. UY13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

### **13.1 - Espaces libres**

13.1.1 - Au moins 40 % de la parcelle ou de l'unité foncière seront en espaces libres avec au moins 15 % de la parcelle ou de l'unité foncière qui sera perméable.

13.1.2 - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec :

- 1 arbre de grand développement de haute tige pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres au minimum
- ou 3 arbres de moyen développement de haute tige pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres au minimum.

13.1.3 - Pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, les règles de l'article 13 ci-dessus ne s'appliquent pas.

### **13.2 - Plantations**

13.2.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, dont les essences seront tirées de la liste proposée en annexe du règlement.

13.2.2 - L'aménagement d'espaces verts d'un seul tenant et regroupant au minimum 10% de la parcelle ou de l'unité foncière devra être prévu pour toute opération d'ensemble, à l'exception des constructions publiques

13.2.3 - Pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas.

13.2.4 - Les plantations devront se conformer à la liste d'essence végétale locale annexée au présent règlement

## **14. UY14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14.1 - Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

## **15. UY15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15.1 - Les nouvelles constructions, extensions de constructions existantes, travaux, installations et aménagements doivent intégrer des matériaux innovants assurant de meilleures performances énergétiques (diminution de la consommation d'énergies fossiles ...) et environnementales (participer à la diminution des émissions de gaz à effet de serre, ...).



## ZONE 1AU

**Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque.**

**Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans cette zone et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.**

**Cette zone est concernée par l'aléa retrait et gonflement des argiles.**

**Cette zone est concernée par le risque de sismicité.**

**Cette zone est traversée ou en bordure de voies bruyantes.**

**En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par l'aléa retrait et gonflement des argiles, le risque sismique et les nuisances sonores.**

Les zones 1AU concernent des espaces ouverts à l'urbanisation. Ces zones recouvrent des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation en prenant en compte un aménagement global de la zone.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble (opération d'aménagement, ensembles d'habitations, ZAC...), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

L'article R.151-21§3 du code de l'urbanisme, dans le cadre du présent règlement, ne s'applique pas à l'exception des opérations des opérations collectives d'habitat et/ou à vocation sociale.

Rappel de l'article R.151-21§3 : « 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, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

## 1. 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Les constructions à usage commercial, artisanal, industriel, de bureau, d'entrepôt, agricole et forestier.

1.2 - Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

1.3 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.

1.4 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier, ...

1.5 - Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération ou de la vente des matériaux et de pièces détachées de récupération.

1.6 - Toute construction dans les marges de reculs le long des cours d'eau ainsi que les clôtures avec les reculs définis en annexe.



## 2. 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - A condition d'être compatible avec les OAP « habitat » développées dans le document 3.0, les constructions à usage :

- D'habitation : logement, hébergement,

- D'équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

2.2 - L'extension des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, pour toutes les destinations, dans la limite de 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher initiale.

2.3 - De plus, sont aussi autorisées les annexes, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et les piscines, des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

2.4 - Pour toute opération concourant à la création d'au moins 10 logements, 30% de l'opération devra être dédiée à une offre sociale (logements locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété financés par un prêt aidé de l'Etat, et/ ou conventionnés avec l'ANAH en application du Code de la construction et de l'habitation).

Cette disposition s'applique :

- aux constructions neuves ;

- aux logements créés par changement de destination, avec ou sans travaux ;

et ce, que ces opérations soient ou non soumises à déclaration préalable ou permis de construire, qu'il s'agisse d'un seul immeuble et/ou parcelle ou d'un groupe d'immeubles et/ou parcelles contiguës ou situés dans une unité foncière solidaire.

### 3. 1AU3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

~~Conformément à l'article R111-5 du code de l'urbanisme~~, le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également 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 ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### 3.1 - Accès

**Définition : « Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile :**

- soit par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche),
- soit par un espace de circulation privé (bande de terrain, servitude de passage) »

3.1.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.1.2 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Il doit être situé à une distance d'au moins 10 m des intersections des voies de desserte. Toutefois, pour les terrains d'angle dont la façade sur chaque voie est inférieure ou égale à 14 m et pour les terrains existants situés à moins de 10 m de l'intersection des voies, l'accès doit être localisé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

3.1.3 - Sauf impossibilité technique, le choix de la localisation des rampes d'accès aux parkings enterrés ou semi-enterrés doit privilégier la moindre gêne pour les constructions contiguës (intégration à la construction, insertion dans la marge de recul en retrait des limites séparatives...).

3.1.4 - Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 3 m.

3.1.5 - Un seul accès par terrain sera autorisé.

3.1.6 - pour les constructions à destination d'habitat de plus de 3 logements et pour les constructions relevant d'autres destinations : Les accès ont une largeur égale à 7 m avec une circulation à double sens.

3.1.7 - L'accès ne comportera pas d'accès sous porche de hauteur inférieure à 3,50m

3.1.8 - Dans le cas de plusieurs accès indépendants, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 par 2.

## 3.2 - Voirie

**Définition :** « La voie comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.

**Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et être ouverte au public ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires. »**

3.2.1 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics ou de ramassages des ordures ménagères.

3.2.2 - Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

3.2.3 - Les voiries doivent répondre aux conditions suivantes : largeur minimale d'emprise de la voie de 8,50 m (double sens) et 4,5m (sens unique).

3.2.4 - Les voies devront se conformer au règlement municipal de voirie et réseaux.

3.2.5 - Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

## 4. 1AU4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

**Les réseaux, des fluides suivants, devront se conformer au règlement municipal de voirie et réseaux.**

### 4.1 - Eau potable

Pour être constructible, la parcelle doit être alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

### 4.2 - Assainissement

#### 4.2.1 Eaux usées domestiques

Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées.

#### 4.2.2 Eaux pluviales

Les prescriptions suivantes respecteront les règles en vigueur dans le schéma directeur d'eau pluviale. Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, selon les règles en vigueur dans le schéma directeur d'eau pluviale, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation. Une note de calcul à la charge du constructeur doit démontrer l'impossibilité de récupération des eaux pluviales sur l'assiette foncière. Le débit de fuite maximal sera 3L/s/ha.

### 4.3 - Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

### 4.4 - Déchets ménagers

Hormis les maisons individuelles et les constructions nouvelles de moins de 150 m<sup>2</sup>, toutes les constructions nouvelles devront prévoir un dispositif (local abrité, mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements ou à l'activité envisagée) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

### 4.5 - Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations ou ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

## 5. 1AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

## 6. 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement ou avec un recul de 5 mètres :

- des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- des voies et de l'emprise des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer.

6.2 - Les travaux sur les constructions existantes respecteront :

- Soit les mêmes règles que les constructions neuves,
- Soit dans le prolongement du recul de la construction existante

6.3 - Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines et aux annexes non visibles de l'espace public.

6.4 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

6.5 - Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de l'article « 4.4 Déchets ménagers ».

## **7. 1AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. - La distance minimale entre la construction et les limites séparatives sera de 0 mètres ou au moins égale à H/2 avec un minimum de 3 mètres.

7.2. - Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes et piscines non visibles depuis le domaine public.

7.3. - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

7.4. - Toute construction et toute clôture devront respecter les reculs inhérents à chaque cours d'eau [et ruisseau](#) figurant en annexe du présent règlement.

## **8. 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - La distance minimale entre chaque construction sera [de 0 mètres ou](#) au moins égale à H/2 par rapport à la plus haute des constructions à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

8.2 - Cette règle ne s'applique pas aux annexes et piscines.

8.3 - Cette règle ne s'applique pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

## **9. 1AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **9.1 - Dans la bande A : de 0 à 15 mètres depuis les voies et emprises ouvertes au public (définies à l'article 3) et du domaine public :**

L'emprise au sol maximale des constructions sera de 60 % de la bande de constructibilité.

### **9.2 - Dans la bande B : comprise entre 15 et 30 mètres depuis les voies et emprises ouvertes au public (définies à l'article 3) et du domaine public :**

L'emprise au sol maximale des constructions sera de 30 % de la bande de constructibilité.

### **9.3 - Dans la bande C : au-delà de 30m depuis les voies et emprises ouvertes au public (définies à l'article 3) et du domaine public :**

L'emprise au sol maximale des constructions sera de 0 % de la bande de constructibilité.

### **9.4 - Dans l'ensemble des bandes A, B et C,**

9.4.1 - Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

9.4.2 - Dans les cas de reculs des articles 6.1 et 6.2 :

- de 5 m, imposé dans le cas où la ou les constructions implantées sur les terrains mitoyens donnant sur la même voie sont implantés en retrait de l'alignement,

L'emprise au sol de 100% dans la bande A sera comptée dans une bande de 5 à 20 m depuis la voirie.

L'emprise au sol de 30 %, dans la bande B, sera comptée dans une bande de 20 à 35 m depuis la voirie.

## 10. 1AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**Définition :** La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet et jusqu'à l'égout du toit.

### 10.1 - Dans la bande A : de 0 à 15 mètres depuis les voies et emprises publiques ouvertes au public (définies à l'article 3) et du domaine public :

La hauteur maximale d'une construction ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit sans dépasser 10 mètres en hauteur absolue.

### 10.2 - Dans la bande B : comprise entre 15 et 30 mètres de profondeur depuis les voies et emprises publiques ouvertes au public (définies à l'article 3) et du domaine public :

La hauteur d'une construction ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel.

### 10.3 - Dans l'ensemble des bandes A et B :

Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

### 10.4 - Pour les bandes A et B, dans les cas de reculs des articles 6.1 et 6.2 :

- de 5 m, imposé dans le cas où la ou les constructions implantées sur les terrains mitoyens donnant sur la même voie sont implantés en retrait de l'alignement,

Pour la bande A, la hauteur de 7m sera comptée à partir de ce recul, dans une bande de 15 m à compter de 5 m de l'alignement (soit dans une bande de 5 à 20 m depuis la voirie).

Pour la bande B, la hauteur de 3 m, sera comptée à partir de ce recul, dans une bande de 15 m à compter de 20 m de l'alignement (soit dans une bande de 20 à 35 m depuis la voirie) depuis le recul de 5 m.

## 11. 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 11.1 - Dispositions des secteurs réglementés par l'AVAP

#### 11.1.1 - Zone réglementée par l'AVAP.

### 11.2 - Dispositions en dehors des secteurs réglementés par l'AVAP

*Les dispositions suivantes concernant l'article 11.2, s'appliquent aux constructions et éléments visibles depuis l'espace public.*

#### 11.2.1 - Règles générales

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-27 dudit code rappelées ci-après restent applicables. « 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 locaux techniques ou de services, tri-sélectif directement implantés en façade sur rue, ne doivent pas être perçus comme aveugles depuis l'espace public ; la façade doit être animée par des percements ou des éléments décoratifs.

Tout dispositif de climatisation doit être intégré à la conception générale de la construction et demeurer discret notamment par l'emploi de procédés adaptés et doivent rester imperceptibles depuis l'espace public.

Les coffrets EDF-GDF doivent être implantés de façon discrète dans les soubassements ou murs de clôture. Les antennes paraboliques ne seront pas visibles depuis l'espace public.

#### 11.2.2 - Interventions sur des constructions existantes

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation de projets d'extension ou de surélévation, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façades possède une composition architecturale cohérente, son traitement, ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.



### **11.2.3 - Volumétrie des constructions**

Les volumes de la construction doivent demeurer simples. La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la conformation d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet. Ainsi, la façade sur rue doit s'harmoniser avec celles des constructions du tissu environnant.

### **11.2.4 - Les toitures et les couvertures**

Sont interdits les bardeaux asphaltés, le fibrociment non recouvert de tuiles, la tôle ondulée, les matériaux translucides ondulés et le shingle.

Dans le cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante sauf si les matériaux qui la composent font partie de l'alinéa ci-dessus sauf si les matériaux qui la composent font partie de l'alinéa ci-dessus.

Lors de constructions neuves, et pour les constructions réalisées après l'approbation du présent PLU, en cas de toitures accessibles. Les garde-corps auto-stables rapportés et visibles depuis l'espace public ne seront pas autorisés.

Les châssis de toit doivent être encastrés afin d'éviter toute saillie par rapport au plan de la couverture.

#### **11.2.4.1 - Les pavillons d'architecture traditionnelle**

La couverture des bâtiments visibles depuis l'espace public, sera composée en tuiles canal ou en tuiles de type DC 12 ou similaire, exclusivement (pas de tuiles romanes).

La pente sera d'au plus 35 %.

La couverture sera de ton terre cuite uni ou vieillie mais en aucune façon noir ou gris.

#### **11.2.4.2 - Les vérandas**

Elles sont des extensions de bâtiments, à ce titre elles doivent être couvertes, soit avec le même matériau que celui du bâtiment auquel elles s'adossent, soit avec une toiture métallique de couleur zinc, pour les parties visibles depuis l'espace public.

#### **11.2.4.3 - Les bâtiments en pierre d'avant 1950.**

La couverture des bâtiments existant construit en pierres, et visible depuis l'espace public, sera composée en tuiles canal ou en tuiles de type DC 12 ou similaire, (pas de tuiles romanes).

Toutefois pour les bâtiments existant couverts d'autres matériaux autorisés dans le présent règlement, la couverture pourra être refaite à l'identique.

### **11.2.5 - Mur et ravalement**

Le ravalement doit permettre de maintenir, de mettre en valeur ou de restaurer les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux.

Il doit permettre également de reconstituer des éléments de modénature. Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés doivent être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs sont consolidés ou, dans la mesure du possible, remplacés à l'identique.

Les murs aveugles sur rue sont interdits.

Pour les façades visibles depuis l'espace public, il est interdit de peindre, enduire ou appliquer des produits étanches sur la maçonnerie en moellons ou en pierres de taille non prévus à cet effet. Lorsqu'elles l'auront été, le ravalement prévoira leur restitution. Les joints au ciment sont interdits. Si les pierres sont altérées, elles seront, soient remplacées par des pierres de placage de même couleur que celle d'origine, soient recouvertes d'un enduit à la chaux aérienne. Ces enduits ne pourront être peints, seul un badigeon de lait de chaux est possible.

Pour les façades des constructions:

- Les parements bois seront autorisés avec des lames verticales, à joints bouvetés ou à couvre-joint),
- Les murs en parpaing et autres matériaux conçus pour être recouverts ne resteront pas nus. Ils seront protégés par un enduit ou un bardage.
- Les enduits ciments sont interdits sur la pierre.
- Les enduits seront de couleur claire (du blanc au ton pierre soutenu), toutefois pour les constructions d'un vocabulaire architectural résolument contemporain d'autres couleurs seront possibles.

### **11.2.6 - Les percements - menuiseries**

Sur une même façade, visible depuis l'espace public, l'ordonnancement des ouvertures sera respecté.

#### **11.2.6.1 - Les fenêtres**

Pour les constructions traditionnelles, construction en pierres :

- Les fenêtres seront plus hautes que larges avec un rapport d'au moins 1.30.
- Les divisions de vitrage sont obligatoires.

#### **11.2.6.2 - Les volets visibles**

- le coffre des volets roulants sera masqué dans le linteau de la fenêtre ou par un lambrequin.
- les volets seront de couleur blanche ou gris clair.
- les volets battants ne comporteront ni barres ni écharpes.
- les volets doivent être d'une couleur unie (les pentures doivent être de la même couleur que le reste des volets).

#### **11.2.6.3 - Les portes d'entrées seront impérativement placées sur les façades face à la voie d'accès et seront d'une couleur soutenue.**

Les impostes vitrées en coquilles, étant un motif d'inspiration anglo-saxonne sont interdites.

Le style de la porte d'entrée sera en cohérence avec le style architectural de la construction.

#### **11.2.6.4 - Les portes de garages**

- Dans le cas de maison existante ancienne (avant 1950) construite en pierres la fermeture des garages par des volets roulants est interdite. Seules les portes battantes, les portes basculantes ou les portes sectionnelles à lames lisses sont autorisées.
- Les portes de garages seront, soit de la couleur des volets, soit de la couleur de la porte d'entrée.
- Les portes de garages ne peuvent s'ouvrir en débord sur le domaine public.

### 11.2.7 - Performances énergétiques des constructions

Les couvertures intégrant des panneaux solaires (photovoltaïques ou thermiques), visibles depuis l'espace public, sont autorisées si l'intégration dans la toiture est faite avec soins.

### 11.2.8 - Clôtures

#### 11.2.8.1 - Pour les clôtures sur voies définies à l'article 3

-Elles seront d'une hauteur maximale de 1.50 m et 2.00 m pour les piliers. Dans le cas de clôtures existantes de hauteur supérieure cette hauteur pourra être conservée lors de la restauration.

-Les portails (piéton ou voitures) seront d'un style cohérent avec le reste de la clôture sur rue.

-Aux intersections de voies, les clôtures devront préserver une bonne visibilité pour la sécurité des automobilistes.

Toute clôture sera réalisée en respectant l'un des 5 types suivants :

1 / - La clôture plantée de type haie taillée,

2 / - La clôture en bois. Elle sera à trame verticale et de couleur bois naturel,

3 / - La clôture métallique. Elle sera à trame verticale de couleur foncée,

4 / - La clôture maçonnée :

- Les piliers et poteaux en pierre, seront à conserver et restaurer ou à remplacer.

- Les piliers et poteaux neufs, auront un aspect de pierre calcaire, ou maçonnés et enduits.

- Les murs auront un aspect de pierre calcaire, ou maçonnés et enduits sur les deux faces

- Le couvrement en tuiles des murs et murets est interdit.

5 / - La clôture à mur bahut :

- Les piliers et poteaux en pierre, seront à conserver et restaurer ou à remplacer.

- Les piliers et poteaux neufs, auront un aspect de pierre calcaire, ou maçonnés et enduits.

- Les murs et murets auront un aspect de pierre calcaire, ou maçonnés et enduits sur les deux faces

- les couvrements ne sont pas obligatoires mais s'il est prévu d'en poser ils auront un aspect de pierre calcaire.

- Le couvrement en tuiles des murs et murets est interdit.

- La hauteur des murets sera comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre par rapport au sol naturel. Ils seront surmontés d'une grille métallique noire ou de couleur sombre.

- Les portails et les grilles seront de la même couleur (noir ou sombre).

#### 11.2.8.2 - Pour les clôtures entre fonds privés :

- les plaques de béton sont interdites. Toutefois ces plaques de béton peuvent être utilisées en soubassement de clôture d'une hauteur maximum de 0.30 m,
- Leur hauteur ne dépassera pas 2 m,
- Dans le cas de clôtures existantes de hauteur supérieure cette hauteur pourra être conservée lors de la restauration.
- Les murs maçonnés destinés à être enduits doivent être obligatoirement enduits sur les 2 faces.

## 12. 1AU12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Les surfaces affectées au stationnement **sur la parcelle ou l'unité foncière**, doivent être les suivantes pour les constructions :

### Habitat :

- 1 place de stationnement minimum par logement sera réalisée
- Dans les opérations ou ensembles d'habitations de plus de 5 logements, il devra être créé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements en plus des places demandées par le précédent alinéa.
- Dans le cadre d'opérations collectives destinées majoritairement à la création d'établissement d'hébergement des personnes âgées et résidence étudiante, les règles ci-dessus en 12.1 ne s'appliquent pas. Il devra être créé une place de stationnement par tranche de 5 logements.

### Hébergement hôtelier :

- 1 place minimum sera réalisée pour 1 chambre,
- Pour les livraisons: un arrêt livraison minimum sera réalisé, pour les surfaces de réserves supérieures à 200m<sup>2</sup>.

### Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :

Le nombre de stationnement ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

12.2 - En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa 12.1 ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

12.3 - La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

12.4 - L'ensemble de ces constructions devra comporter 1 aire pour le stationnement des deux roues.

- Pour les constructions à usage d'habitation il sera exigé 1 place par logement et par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les équipements publics, les installations collectives et les activités économiques, il est imposé la création de 2 m<sup>2</sup> de places de stationnement 2 roues (vélos, engins à moteur) pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée; les dispositions du présent alinéa ne s'appliquent pas aux constructions existantes, même lors des changements de destination

Ces espaces peuvent être détachés du bâtiment principal et seront couverts et aménagés et répartis de façon homogène sur l'opération.

## **13. 1AU13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

### **13.1 - Espaces libres**

13.1.1 - Sur le terrain d'assiette du projet, 40 % d'espace libre de toute construction seront préservés, et un minimum de 25% d'espace perméable.

13.1.2 - Pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, les règles de l'article 13 ci-dessus ne s'appliquent pas.

### **13.2 - Plantations**

13.2.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, dont les essences seront tirées de la liste proposée en annexe du règlement.

13.2.2 - Les surfaces réservées au stationnement en extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places.

13.2.3 - Les espaces libres doivent être plantés à raison de :

- 1 arbre de grand développement de haute tige pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres au minimum
- ou 3 arbres de moyen développement de haute tige pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres au minimum.

13.2.4 - L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble.

13.2.5 - Pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas.

13.2.6 - Les projets, constructions, aménagement et installations doivent respecter les éléments identifiés au titre de l'article L151.23 du code de l'Urbanisme et portés sur les plans. Ces éléments sont à protéger ou à mettre en valeur.

13.2.7 - Les plantations devront se conformer à la liste d'essence végétale locale annexée au présent règlement

## **14. 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14.1 - Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

## **15. 1AU15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15.1 - Les nouvelles constructions, extensions de constructions existantes, travaux, installations et aménagements doivent intégrer des matériaux innovants assurant de meilleures performances énergétiques (diminution de la consommation d'énergies fossiles ...) et environnementales (participer à la diminution des émissions de gaz à effet de serre, ...).



## ZONE 1AUE

**Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque.**

**Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans cette zone et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.**

**Cette zone est concernée par l'aléa retrait et gonflement des argiles.**

**Cette zone est concernée par le risque de sismicité.**

**Cette zone est traversée ou en bordure de voies bruyantes.**

**Cette zone est traversée par une voie ferrée.**

**En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par l'aléa retrait et gonflement des argiles, le risque sismique et les nuisances sonores.**

La zone 1AUe concerne des espaces naturels ouverts à l'urbanisation. Cette zone recouvre des terrains des espaces à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation, dont la vocation est de recevoir uniquement des constructions ou installations publiques et/ou d'intérêt collectif, en prenant en compte un aménagement global de la zone.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble (opération d'aménagement, ensembles d'habitations, ZAC...), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

L'article R.151-21§3 du code de l'urbanisme, dans le cadre du présent règlement, ne s'applique pas.

Rappel de l'article R.151-21§3 : « 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, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

## 1. 1AUE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Les constructions et opérations à usage d'hébergement hôtelier, bureau, d'industrie, d'entrepôt, d'artisanat, agricole ou forestier.

1.2 - Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

1.3 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.

1.4 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier ...

1.5 - Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération ou de la vente des matériaux et de pièces détachées de récupération.

1.6 - Toute construction dans les marges de reculs le long des cours d'eau ainsi que les clôtures avec les reculs suivants



## **2. 1AUE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - A condition d'être compatible avec les OAP développées dans le document 3.0, les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics : équipements sportifs, autres équipements recevant du public ainsi que les équipements permettant l'alimentation d'un réseau de chaleur urbain.

2.2 - Les constructions à usage d'habitation strictement limitées :

- au gardiennage avec un maximum de 25m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- au logement de fonction à condition d'être intégré ou accolé au volume de la construction à usage d'équipement.

2.3 - Les commerces à condition que la surface de vente totale soit inférieure à 500m<sup>2</sup>.

### 3. 1AUE3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

~~Conformément à l'article R111-5 du code de l'urbanisme,~~ le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également 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 ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### 3.1 - Accès

**Définition :** « Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile :

- soit par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche),
- soit par un espace de circulation privé (bande de terrain, servitude de passage) »

3.1.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès directement à une voie publique ou privée.

3.1.2 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Il doit être situé à une distance d'au moins 10 m des intersections des voies de desserte. Toutefois, pour les terrains d'angle dont la façade sur chaque voie est inférieure ou égale à 14 m et pour les terrains existants situés à moins de 10 m de l'intersection des voies, l'accès doit être localisé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

3.1.3 - Sauf impossibilité technique, le choix de la localisation des rampes d'accès aux parkings enterrés ou semi-enterrés doit privilégier la moindre gêne pour les constructions contiguës (intégration à la construction, insertion dans la marge de recul en retrait des limites séparatives...).

## 3.2 - Voirie

**Définition :** « La voie comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.

**Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et donc être ouverte au public ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires. Par exemple, est considérée comme « ouverte à la circulation du public une voie privée en impasse desservant six propriétés dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'usage ».**

3.2.1 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics ou de ramassages des ordures ménagères.

3.2.2 - Les voies devront se conformer au règlement municipal de voirie et réseaux.

3.2.3 - Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

3.2.4 - Les opérations groupées (ensemble de construction) doivent répondre aux conditions suivantes : largeur minimale d'emprise de la voie de la chaussée de 6 m (double sens), 4 m (sens unique).

## 4. 1AUE4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

*Les réseaux pour les fluides suivants devront se conformer au règlement municipal de voirie et réseaux.*

### 4.1 - Eau potable

Pour être constructible, la parcelle doit être alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

### 4.2 - Assainissement

#### 4.2.1 Eaux usées

Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées.

#### 4.2.2 Eaux pluviales

Les prescriptions suivantes respecteront les règles en vigueur dans le schéma directeur d'eau pluviale.

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, selon les règles en vigueur dans le schéma directeur d'eau pluviale, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation. Une note de calcul à la charge du constructeur doit démontrer l'impossibilité de récupération des eaux pluviales sur l'assiette foncière. Le débit de fuite maximal sera 3L/s/ha.

### 4.3 - Autres réseaux

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

### 4.4 - Déchets

Toutes les constructions nouvelles doivent prévoir un dispositif (local abrité, mais dans tous les cas, masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements ou à l'activité envisagée) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables. Ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

### 4.5 - Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations ou ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci

## **5. 1AUE5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

5.1 - Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

## **6. 1AUE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 - Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement ou avec un recul minimum de 5 mètres :

- des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- des voies et de l'emprise des voies privées existantes ouvertes au public, à modifier ou à créer.

6.2 - Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de l'article « 4.4 Déchets ».

## **7. 1AUE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - La distance minimale entre la construction et les limites séparatives sera soit de 0 mètre soit de 5 mètres minimum.

7.2 - Par ailleurs, toute construction et toute clôture devront respecter les reculs inhérents à chaque cours d'eau figurant en annexe du présent règlement.

## **8. 1AUE8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - la distance minimale entre chaque construction sera **de 0 mètres ou** au moins égale à H/2 par rapport à la plus haute des constructions à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

## 9. 1AUE9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### 9.1 – non réglementé

## 10. 1AUE10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Définition : La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel après travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet et jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère.*

10.1 - La hauteur d'une construction ne pourra excéder 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

10.2 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

- Pour les constructions ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des activités (cheminées, pylônes, etc.).

- Pour les bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du bâtiment existant.

10.3 - La hauteur des annexes ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

10.4 - La hauteur des commerces ne pourra excéder 5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

## 11.1 AUE11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 11.1 - Dispositions des secteurs réglementés par l'AVAP

11.1.1 - Zone réglementée par l'AVAP.

### 11.2 - Dispositions en dehors des secteurs réglementés par l'AVAP

*Les dispositions suivantes concernant l'article 11.2, s'appliquent aux constructions et éléments visibles depuis l'espace public.*

#### 11.2.1 - Règles générales

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-27 dudit code rappelées ci-après restent applicables. « 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 locaux techniques ou de services, tri-sélectif directement implantés en façade sur rue, ne doivent pas être perçus comme aveugles depuis l'espace public ; la façade doit être animée par des percements ou des éléments décoratifs.

#### 11.2.2 - Volumétrie et aspect général

Dans le cadre d'un parti architectural particulier, le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple, au choix d'une démarche relevant du développement durable des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur, ...) devront être intégrés au volume général de la construction et/ou masqués depuis l'espace public.

#### 11.2.3 - Les toitures

Les toitures à pente(s) doivent être de « 35 % maximum » :

- en tuiles (terre cuite, béton)... mais de teinte terre cuite naturelle, vieillie, rose ou paille.
- en métal (bac acier, zinc, cuivre, ...) à condition d'utiliser des teintes foncées ou des éléments pré-patiné afin de limiter les effets de réverbération.

D'autres matériaux et pentes sont possibles (végétalisation, ...), dans le cas d'un projet présentant un parti architectural spécifique ou dans le cas de la réhabilitation d'une construction dans son état d'origine ou dans le cas de la présence d'un matériau (type ardoise) sur le bâtiment voisin.

Leur pente sera comprise soit entre 2 % et 7 % pour les toitures « terrasses » soit entre 25 % et 35 % pour les toitures à pente.

Les couvertures translucides, polycarbonate ou verre devront répondre aux mêmes soucis d'intégration en évitant les éléments réfléchissants.

Les fenêtres de toit devront être intégrées à la toiture ou être traitées sous forme de lucarne, lanterneau, ...

Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable intégrées à la volumétrie du toit sont autorisées.

Les équipements techniques : cheminée, extracteur, antenne devront figurer au volet paysager et montrer leur intégration à l'architecture globale.

#### **11.2.4 - Murs**

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

#### **11.2.5 - Clôtures**

##### **11.2.5.1 - Les clôtures sur voie**

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 2 m.

Les clôtures sur la voie ou l'emprise publique seront en panneaux de métal galvanisé laqué à mailles rectangulaires rigides larges (maille de 50 x 200mm minimum). Elles seront de couleur gris clair RAL 7016.

##### **11.2.5.2 - Les clôtures sur limites séparatives :**

Les clôtures seront d'une hauteur maximale de 2 m.

Les clôtures sur limites séparatives et sur limites arrières seront de même teinte, et pourront être non rigides.

11.2.5.3 Toutefois, les clôtures des équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront déroger à la règle.

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

Les murs maçonnés destinés à être enduits doivent être obligatoirement enduits sur les 2 faces.



## 12. 1AUE12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Les surfaces affectées au stationnement sur la parcelle ou l'unité foncière, doivent être les suivantes pour les constructions :

Habitat strictement limité au gardiennage avec un maximum de 25m<sup>2</sup> de surface de plancher et au logement de fonction à condition d'être intégré ou accolé au volume de la construction à usage d'équipement :

- 1 place de stationnement par logement sera réalisée.

Bâtiments publics, services publics et d'intérêt collectif, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions, commerces :

- Le nombre de stationnement ne peut être inférieur à 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

12.2 - En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa 12.1 ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

12.3 - L'ensemble de ces constructions devra comporter 1 aire pour le stationnement des deux roues.

Pour les constructions à usage d'habitation il sera exigé 1 place par logement et par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les équipements publics, les installations collectives et les activités économiques, il est imposé la création de 2 m<sup>2</sup> de places de stationnement 2 roues (vélos, engins à moteur) pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée ; les dispositions du présent alinéa ne s'appliquent pas aux constructions existantes, même lors des changements de destination.

Ces espaces peuvent être détachés du bâtiment principal et seront couverts (protégés des intempéries), ombrés et aménagés (de manière à ce que chaque 2 roues disposent d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel) et répartis de façon homogène sur l'opération.

## **13. 1AUE13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

### **13.1 - Plantations**

13.1.1 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

13.1.2 - Les projets, constructions, aménagement et installations doivent respecter les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'Urbanisme et portés sur les plans. Ces éléments sont à protéger ou à mettre en valeur.

13.1.3 - Les plantations devront se conformer à la liste d'essence végétale locale annexée au présent règlement

## **14. 1AUE14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14.1 - Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

## **15. 1AUE15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15.1 - Les nouvelles constructions, extensions de constructions existantes, travaux, installations et aménagements doivent intégrer des matériaux innovants assurant de meilleures performances énergétiques (diminution de la consommation d'énergies fossiles ...) et environnementales (participer à la diminution des émissions de gaz à effet de serre, ...).

## ZONE 1AUy

**Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque.**

**Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans cette zone et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.**

**Cette zone est concernée par l'aléa retrait et gonflement des argiles.**

**Cette zone est concernée par le risque de sismicité.**

**Cette zone est traversée ou en bordure de voies bruyantes.**

**En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par l'aléa retrait et gonflement des argiles, le risque sismique et les nuisances sonores.**

Les zones 1AUy concernent des espaces ouverts à l'urbanisation à destination d'activités tertiaires : marchand (les services rendus aux entreprises, les services rendus aux particuliers, les activités financières, information-communication, recherche et développement) et non-marchand (santé humaine, action sociale). Ces zones recouvrent des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation en prenant en compte un aménagement global de la zone.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble (opération d'aménagement, ensembles d'habitations, ZAC...), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

L'article R.151-21§3 du code de l'urbanisme, dans le cadre du présent règlement, ne s'applique pas.

Rappel de l'article R.151-21§3 : « 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, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

## 1. 1AUy1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Les nouvelles constructions à usage d'habitations, d'industrie, d'artisanat, d'hébergement hôtelier, agricoles et/ou forestières.

1.2 - Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

1.3 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.

1.4 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier,...

1.5 - Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération ou de la vente des matériaux et de pièces détachées de récupération

1.6 - Toute construction dans les marges de reculs le long des cours d'eau ainsi que les clôtures avec les reculs définis dans le tableau en annexe.

## 2. 1AUY2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - A condition d'être compatible avec l'OAP « Dagueys » développées dans le document 3.0, les constructions à destination :

- de bureaux à condition :
  - de constituer une activité tertiaire marchand (les services rendus aux entreprises, les services rendus aux particuliers, les activités financières, information-communication, recherche et développement).
  - de constituer une activité tertiaire non-marchand (santé, action sociale).
- d'entrepôts : à la double condition d'être destinés à l'entreposage et au reconditionnement de produits, de marchandises et de matériaux et d'avoir une surface d'entrepôt inférieure à 500 m<sup>2</sup> et exclusivement liée à l'activité principale tertiaire
- de commerces à condition que la surface commerciale soit inférieure à 100 m<sup>2</sup> et exclusivement liée à l'activité principale tertiaire.
- d'hébergement nécessaire au gardiennage, avec un maximum de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- de restauration collective aux salariés ou usagers d'entreprise,
- d'équipements annexes et complémentaires des entreprises (crèches, ...),
- d'équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

2.2 - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs sous conditions de leur nécessité.

2.3 - Les annexes aux constructions d'hébergement nécessaire au gardiennage à condition que la surface de plancher de ces annexes soit inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### 3. 1AUy3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Conformément à l'article R.111-5 du code de l'urbanisme, le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également 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 ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### 3.1 - Accès

**Définition :** « Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile :

- soit par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche),
- soit par un espace de circulation privé (bande de terrain, servitude de passage) »

3.1.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir directement accès à une voie publique ou privée.

3.1.2 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Il doit être situé à une distance d'au moins 10 m des intersections des voies de desserte. Toutefois, pour les terrains d'angle dont la façade sur chaque voie est inférieure ou égale à 14 m et pour les terrains existants situés à moins de 10 m de l'intersection des voies, l'accès doit être localisé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

3.1.3 - Sauf impossibilité technique, le choix de la localisation des rampes d'accès aux parkings enterrés ou semi-enterrés doit privilégier la moindre gêne pour les constructions contiguës (intégration à la construction, insertion dans la marge de recul en retrait des limites séparatives...).

3.1.4 - L'accès ne comportera pas d'accès sous porche de hauteur inférieure à 3,50m

3.1.5 - Dans le cas de plusieurs accès indépendants, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 par 2.

## 3.2 - Voirie

**Définition : « La voie comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.**

**Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et être ouverte au public ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires. »**

3.2.1 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics ou de ramassages des ordures ménagères.

3.2.2 - Les opérations groupées (ensemble de construction) doivent répondre aux conditions suivantes : largeur minimale de la chaussée de 6 m (double sens), 4 m (sens unique)

3.2.3 - Les voies devront se conformer au règlement municipal de voirie et réseaux.

3.2.4 - Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

## 4. 1AUY4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

*Les réseaux, pour les fluides suivants, devront se conformer au règlement municipal de voirie et réseaux.*

### 4.1 - Eau potable

Pour être constructible, la parcelle doit être alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

### 4.2 - Assainissement

#### 4.2.1 Eaux usées

Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées.

#### 4.2.2 Eaux pluviales

Les prescriptions suivantes respecteront les règles en vigueur dans le schéma directeur d'eau pluviale.

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation. Une note de calcul à la charge du constructeur doit démontrer l'impossibilité de récupération des eaux pluviales sur l'assiette foncière. Le débit de fuite maximal sera 3L/s/ha.

### 4.3 - Autres réseaux

4.3.1 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

### 4.4 - Déchets

4.4.1 - Toutes les constructions devront prévoir un dispositif (local abrité, mais dans tous les cas, masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. Ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

4.4.2 - Dans le cas de la création d'une surface de plancher supplémentaire supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>, un local devra répondre aux caractéristiques de l'alinéa précédent.

### 4.5 - Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations ou ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.



## 5. 1AUY5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

## 6. 1AUY6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - La façade sur rue des constructions doit être implantée en tout point à au moins quatre (4) mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou des voies et de l'emprise des voies privées existantes ouvertes au public, à modifier ou à créer.

6.2 - Une implantation différente pourra être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

6.3 - Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de l'article « 4.4 Déchets ».

## 7. 1AUY7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - La distance minimale (d) entre la construction et les limites séparatives sera d'au moins 3 mètres.

7.2 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

## 8. 1AUY8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - La distance minimale entre chaque construction sera de 0 mètres ou d'au moins  $H/2$  par rapport à la plus haute des constructions à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

8.2 - Les annexes peuvent déroger au précédent alinéa.

8.3 - Cette règle ne s'applique pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

## 9. 1AUY9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie totale du terrain ou de l'unité foncière.

## 10. 1AUY 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Définition : La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel après travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet et jusqu'à l'égout du toit ou à l'acrotère.*

10.1 - La hauteur des constructions ne peut excéder 16 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

10.2 - Toutefois, cette hauteur peut être dépassée pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

## 11.1AUY11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 11.1 - Dispositions des secteurs réglementés par l'AVAP

#### 11.1.1 - Zone réglementée par l'AVAP.

### 11.2 - Dispositions en dehors des secteurs réglementés par l'AVAP

*Les dispositions suivantes concernant l'article 11.2, s'appliquent aux constructions et éléments visibles depuis l'espace public.*

#### 11.2.1 - Règles générales

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-27 dudit code rappelées ci-après restent applicables. « 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 locaux techniques ou de services, tri-sélectif directement implantés en façade sur rue, ne doivent pas être perçus comme aveugles depuis l'espace public ; la façade doit être animée par des percements ou des éléments décoratifs

Tout dispositif de climatisation doit être intégré à la conception générale de la construction et demeurer discret notamment par l'emploi de procédés adaptés et doivent demeurer imperceptibles depuis l'espace public

#### 11.2.2 – Traitement des façades

Etant donné la spécificité de la zone, liée aux différents types d'activités énumérées ci-dessus, l'architecture des bâtiments qui y seront implantés présenteront une volumétrie simple caractérisée notamment par des bâtiments à acrotère ou à faîtage.

##### 11.2.2.1 - Les murs :

###### 11.2.2.1.1 - Les surfaces extérieures ne seront pas brillantes.

###### 11.2.2.1.2 - Sont interdits:

- Les matériaux laissés bruts qui nécessitent un appareillage ou un revêtement tel que les enduits, crépis, bardages...

- Les imitations de matériaux

##### 11.2.2.2 Revêtement des façades

###### 11.2.2.2.1 - Les surfaces réfléchissantes sont interdites, à l'exception des parois vitrées.

**11.2.2.2 - Vu la spécificité de la zone, les épidermes des façades seront constitués de :**

- bardages métalliques,
- bardages bois dont la teinte reprend les teintes naturelles des bois (pas de lasures ou peintures opaques colorées ou cérusées).
- maçonneries de béton présentant un travail de surface de qualité (béton lavé, poli, lasuré, peint, ...).
- revêtement des façades recevant un traitement uniforme et n'étant pas composé d'un mélange de teintes. Pourront recevoir un traitement différencié les volumes ou bâtiments isolés justifiés par la composition du bâtiment. Les éléments de finition des bâtiments, tels angles, coiffes, encadrements des baies, seront de la même teinte que le bardage employé pour le revêtement des façades.

Les façades seront dessinées avec le soin du détail, du calepinage et de la composition des ouvertures.

Les teintes employées pour les bardages seront les gris neutres, le noir, dans toutes les nuances.

Les façades seront protégées des pluies et salissures par des avant toits ou des coiffes d'acrotères saillantes.

Les menuiseries seront métalliques, dans les mêmes teintes que les bardages.

Les équipements techniques implantés en façade (groupes de ventilation, cheminées, capteurs solaires) seront masqués par des écrans ou implantés de façon à être invisibles depuis le domaine public.

**11.2.3 – Couvertures, qualité des matériaux de couverture****11.2.3.1 - Forme**

Une toiture à deux ou une pente pourra être utilisée dans le cadre d'un projet architectural permettant une meilleure insertion des bâtiments réalisés avec des mesures compensatoires permettant de traiter l'implantation des éléments techniques tels : groupes de climatisation, groupes de traitement d'air, gaines de ventilation, antennes ou paraboles, panneaux solaires, ...

Les couvertures seront à faible pente (inférieures à 10%) et entourées d'acrotères horizontales sur toutes les façades. Les acrotères joueront le rôle de garde-corps pour la protection collective des toitures, à l'exclusion de tout autre garde-corps métallique ajouté.

Les teintes employées seront : gris foncé ou vert foncé.

Les toitures végétalisées sont recommandées.

Les équipements techniques implantés en toiture (groupes de ventilation, cheminées, capteurs solaires) seront masqués par des écrans ou implantés de façon à être invisibles depuis le domaine public.

**11.2.3.2 - Ouvertures dans les plans de toiture**

Des ouvrages de serrurerie, tels que de grandes verrières permettant d'éclairer un volume par un jour zénithal, sont également autorisés s'ils s'intègrent à la composition du projet et qu'ils sont l'expression d'une architecture.

### 11.2.3.3 – Souches de cheminées et ouvrages techniques

Les ouvrages techniques seront regroupés et dissimulés derrière les acrotères.

Dans le cas de bâtiments dépourvus d'acrotères ou d'ouvrages dont l'importance et la volumétrie n'en permettent pas l'implantation, ces ouvrages recevront un traitement architectural (ex: groupes de traitement d'air, ventilation climatisation, antennes ou paraboles, etc...)

Lors de constructions neuves, et pour les constructions réalisées après l'approbation du présent PLU, en cas de toitures accessibles. Les garde-corps auto-stables rapportés et visibles depuis l'espace public ne seront pas autorisés.

### 11.2.4 - Clôtures

La hauteur des clôtures sur la voie ou l'emprise publique ne pourra excéder 2m.

Les clôtures sur la voie ou l'emprise publique seront en panneaux de métal galvanisé laqué à mailles rectangulaires rigides larges (150 x 150 mm<sup>2</sup> minimum). Elles seront de couleur gris clair RAL 7040.

Les clôtures sur limites séparatives et sur limites arrières seront de même teinte, et pourront être non rigides.

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

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les murs maçonnés destinés à être enduits doivent être obligatoirement enduits sur les 2 faces.

## 12. 1AUY12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Les surfaces affectées au stationnement sur la parcelle ou l'unité foncière, doivent être les suivantes pour les constructions à destination de :

### Hébergement nécessaire au gardiennage :

- 1 place de stationnement par logement sera réalisée.

### Bureau :

- 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de la surface de plancher dédiée sera réalisée,
- Pour les livraisons : un arrêt livraison minimum sera réalisé, pour les surfaces de réserves supérieures à 200 m<sup>2</sup>.

### Entrepôt :

- Un minimum d'une place de stationnement devra être créé.
- Pour les surfaces de plancher supérieures à 400m<sup>2</sup> : au minimum 1 place supplémentaire par 400m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Pour les livraisons :
  - si surfaces de réserves  $\leq 200$  m<sup>2</sup> : pas de norme imposée,
  - si surfaces de réserves  $> 200$  m<sup>2</sup> : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée avec un emplacement de surface minimum de 15 m<sup>2</sup>.

### Commerce :

- la surface dédiée au stationnement devra être de 70 % de la surface de plancher
- Pour les livraisons: un arrêt livraison minimum pour les surfaces de réserves supérieures à 200m<sup>2</sup>.

*Le calcul de la surface de plancher de construction déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie «entrepôts» lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 75 % de la surface de plancher de construction totale.*

- Pour les surfaces de réserves supérieures à 50 m<sup>2</sup> : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée dans la limite d'un emplacement de 15 m<sup>2</sup>.

### Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :

- Le nombre de stationnement ne peut être inférieur à 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

12.2 - En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa 12.1 ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

12.3 - L'ensemble de ces constructions devra comporter 1 aire pour le stationnement des deux roues.

- Pour les équipements publics, les installations collectives et les activités économiques, il est imposé la création de 2 m<sup>2</sup> de places de stationnement 2 roues (vélos, engins à moteur) pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée ; les dispositions du présent alinéa ne s'appliquent pas aux constructions existantes, même lors des changements de destination.

Ces espaces peuvent être détachés du bâtiment principal et seront couverts (protégés des intempéries), ombrés et aménagés (de manière à ce que chaque 2 roues disposent d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel) et répartis de façon homogène sur l'opération.

## 13. 1AU13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

### 13.1 - Espaces libres

13.1.1 - Au moins 30% de la parcelle ou de l'unité foncière seront en espaces libres avec au moins 15 % de la parcelle ou de l'unité foncière qui sera perméable.

13.1.2 - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec :

- 1 arbre de grand développement de haute tige pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres au minimum
- ou 3 arbres de moyen développement de haute tige pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres au minimum.

13.1.3 - Pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, les règles de l'article 13 ci-dessus ne s'appliquent pas.

### 13.2 - Plantations

13.2.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, dont les essences seront tirées de la liste proposée en annexe du règlement.

13.2.2 - L'aménagement d'espaces verts d'un seul tenant et regroupant au minimum 10% de la parcelle ou de l'unité foncière devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique. Ces espaces ont la capacité d'accueillir des bosquets dans une proportion de 1 à 3% de la superficie totale de l'îlot accessible.

13.2.3 - La bande paysagée en façade des lots sera traitée en engazonnement sur la largeur totale de 4m, avec des reliefs doux pour constituer les noues de retenue des eaux pluviales. Les cheminements piétons nécessaires seront en béton désactivé, balayé ou taloché de teinte calcaire.

13.2.4 - La limite parcellaire devra être plantée de manière dense sous forme d'une haie mixte arbustive afin d'individualiser les îlots à la manière de clairières au milieu d'une forêt dense. Elle doit composer un écran végétal dense afin de masquer les zones de stockage. Les essences choisies pour la plantation de ces limites séparatives seront de plus en plus hautes à mesure que l'on se rapproche de l'arrière de la parcelle, dont, pour mémoire, le fond est boisé.

13.2.5 - Les aires de stationnement seront plantées dans un rapport de 1 arbre pour 4 à 5 emplacements, dans une logique aléatoire affirmant une présence marquante des ensembles arborés. Ces ensembles confèrent une ambiance particulière, avec des juxtapositions qui forment des continuités inspirées des modèles naturels.

Les zones plantées (5.50x2.50) comportent un arbre tige et afin d'installer de l'épaisseur à l'arrière de ces parkings.

13.2.6 - Pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas.

13.2.7 - Les plantations devront se conformer à la liste d'essence végétale locale annexée au présent règlement



## **14. 1AUY14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14.1 - Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

## **15. 1AUY15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15.1 - Les nouvelles constructions, extensions de constructions existantes, travaux, installations et aménagements doivent intégrer des matériaux innovants assurant de meilleures performances énergétiques (diminution de la consommation d'énergies fossiles ...) et environnementales (participer à la diminution des émissions de gaz à effet de serre, ...).



## ZONE 2AU

**Cette zone est concernée par l'aléa retrait et gonflement des argiles.**

**Cette zone est concernée par le risque de sismicité.**

**Cette zone est traversée ou en bordure de voies bruyantes.**

**En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par l'aléa retrait et gonflement des argiles, le risque sismique et les nuisances sonores.**

Il s'agit d'une zone qui cerne des terrains non encore ou peu équipés, qui pourront être ouverts à l'urbanisation après une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune, sous la forme d'opérations à vocation d'habitat ou de bureaux et services.

L'urbanisation de tout ou partie de cette zone ne pourra être autorisée, à long terme, qu'à l'occasion de la révision ou de la modification du présent PLU.

La zone comprend un secteur 2AUy qui laissera la possibilité d'achever le développement à vocation économique et d'équipement du secteur de la Lamberte faisant l'objet d'une opération d'aménagement et de programmation.

L'article R.151-21§3 du code de l'urbanisme, dans le cadre du présent règlement, ne s'applique pas  
Rappel de l'article R.151-21§3 : « 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, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

## 1. 2AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Toutes les constructions nouvelles.

1.2 - Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

1.3 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.

1.4 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier, ...

1.5 - Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération ou de la vente des matériaux et de pièces détachées de récupération.

1.6 - Toute construction dans les marges de reculs le long des cours d'eau ainsi que les clôtures avec les reculs définis en annexes du présent règlement.

## **2. 2AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - Les affouillements et exhaussements du sol si leur superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement) ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2 m, si ceux-ci sont liés aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs (ouvrages de lutte contre les inondations).

2.2 - L'extension, la réhabilitation et la surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

2.3 - Les annexes et les piscines, des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU, sont autorisées à condition d'être implantées dans un périmètre de 20 m autour de la construction principale.

### **3. 2AU3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **3.1 - Accès**

**Définition :** « Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile :

- soit par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche),
- soit par un espace de circulation privé (bande de terrain, servitude de passage) »

3.1.1 - Non réglementé

#### **3.2 - Voirie**

**Définition :** « La voie comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.

Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et donc être ouverte au public ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires. Par exemple, est considérée comme « ouverte à la circulation du public une voie privée en impasse desservant six propriétés dès lors qu'aucun panneau ne signale son caractère privé et n'en limite l'usage ».

3.2.1 - Non réglementé

### **4. 2AU4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

4.1 - Non réglementé

### **5. 2AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

5.1 - Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

### **6. 2AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 - Les travaux sur les constructions existantes doivent respecter l'alignement ou un recul de 5 mètres de la voie publique existante.

6.2 - Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines et aux annexes, non visibles de l'espace public.

6.3 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

## **7. 2AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - La distance minimale entre la construction et les limites séparatives sera de 0 mètres ou d'au moins H/2 avec un minimum de 3 mètres (la hauteur (H) étant mesurée par rapport au terrain naturel de l'assiette du projet et à l'égout du toit).

7.2 - L'extension d'une construction existante avant l'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme à l'alinéa ci-dessus, pourra être autorisée dans la limite du prolongement de l'emprise extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

7.3 - Les annexes et les piscines, non visibles depuis le domaine public, peuvent déroger aux précédents alinéas.

7.4 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

7.5. - Par ailleurs, toute construction et toute clôture devront respecter les reculs inhérents à chaque cours d'eau figurant en annexe du présent règlement.

## **8. 2AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - la distance minimale entre chaque construction sera **de 0 mètres ou** au moins égale à H/2 par rapport à la plus haute des constructions à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

8.2 - les annexes et les piscines peuvent déroger au précédent alinéa.

8.3 - Cette règle ne s'applique pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

## **9. 2AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **9.1 - Dans la bande A : de 0 à 15 mètres depuis les voies et emprises ouvertes au public (définies à l'article 3) et du domaine public :**

L'emprise au sol maximale des constructions sera de 50 % de la bande de constructibilité.

### **9.2 - Dans la bande B : comprise entre 15 et 30 mètres depuis les voies et emprises ouvertes au public (définies à l'article 3) et du domaine public :**

L'emprise au sol maximale des constructions sera de 20 % de la bande de constructibilité.

### **9.3 - Dans la bande C : au-delà de 30 mètres depuis les voies et emprises ouvertes au public (définies à l'article 3) et du domaine public :**

L'emprise au sol maximale des constructions sera de 0 % de la bande de constructibilité.

### **9.4 - Dans l'ensemble des bandes A, B et C,**

9.4.1 - Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.



## 10. 2AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Définition : la hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement pour la réalisation du projet et jusqu'à l'égout du toit.*

### 10.1 - Dans la bande A : de 0 à 15 mètres depuis les voies et emprises ouvertes au public (définies à l'article 3) et du domaine public :

10.1.1 - La hauteur maximale d'une construction ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit sans dépasser 10 mètres en hauteur absolue, mesurée à partir du terrain naturel.

### 10.2 - Dans la bande B : comprise entre 15 et 30 mètres de profondeur depuis les voies et emprises publiques ouvertes au public (définies à l'article 3) et du domaine public :

10.2.1 - La hauteur d'une construction ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel.

### 10.3 - Dans l'ensemble des bandes A, B et C :

10.3.1 - Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée :

- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

10.3.2 - La hauteur des annexes ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer.

## 11. 2AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 11.1 - Dispositions des secteurs réglementés par l'AVAP

#### 11.1.1 - Zone réglementée par l'AVAP.

### 11.2 - Dispositions en dehors des secteurs réglementés par l'AVAP

*Les dispositions suivantes concernant l'article 11.2, s'appliquent aux constructions et éléments visibles depuis l'espace public.*

#### 11.2.1 - Règles générales

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-27 dudit code rappelées ci-après restent applicables. « 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 locaux techniques ou de services, tri-sélectif directement implantés en façade sur rue, ne doivent pas être perçus comme aveugles depuis l'espace public ; la façade doit être animée par des percements ou des éléments décoratifs.

Tout dispositif de climatisation doit être intégré à la conception générale de la construction et demeurer discret notamment par l'emploi de procédés adaptés et doivent rester imperceptibles depuis l'espace public.

Les coffrets EDF-GDF doivent être implantés de façon discrète dans les soubassements ou murs de clôture.

Les antennes paraboliques ne seront pas visibles depuis l'espace public.

#### 11.2.2 - Interventions sur des constructions existantes

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation de projets d'extension ou de surélévation, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façades possède une composition architecturale cohérente, son traitement, ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.

#### 11.2.3 - Volumétrie des constructions

Les volumes de la construction doivent demeurer simples. La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la confortation d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet. Ainsi, la façade sur rue doit s'harmoniser avec celles des constructions du tissu environnant.

### **11.2.4 - Les toitures et les couvertures**

Sont interdits les bardeaux asphaltés, le fibrociment non recouvert de tuiles, la tôle ondulée, les matériaux translucides ondulés et le shingle.

Dans le cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction *existante* sauf si les matériaux qui la composent font partie de l'alinéa ci-dessus.

Lors de constructions neuves, et pour les constructions réalisées après l'approbation du présent PLU, en cas de toitures accessibles. Les garde-corps auto-stables rapportés et visibles depuis l'espace public ne seront pas autorisés.

Les châssis de toit doivent être encastrés afin d'éviter toute saillie par rapport au plan de la couverture.

#### **11.2.4.1 - Les vérandas**

Elles sont des extensions de bâtiments, à ce titre elles doivent être couvertes, soit avec le même matériau que celui du bâtiment auquel elles s'adossent, soit avec une toiture métallique de couleur zinc, pour les parties visibles depuis l'espace public.

### **11.2.5 - Mur et ravalement**

Le ravalement doit permettre de maintenir, de mettre en valeur ou de restaurer les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux.

Il doit permettre également de reconstituer des éléments de modénature. Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés doivent être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs sont consolidés ou, dans la mesure du possible, remplacés à l'identique.

Les murs aveugles sur rue sont interdits.

Pour les façades visibles depuis l'espace public, il est interdit de peindre, enduire ou appliquer des produits étanches sur la maçonnerie en moellons ou en pierres de taille non prévus à cet effet. Lorsqu'elles l'auront été, le ravalement prévoira leur restitution. Les joints au ciment sont interdits. Si les pierres sont altérées, elles seront, soient remplacées par des pierres de placage de même couleur que celle d'origine, soient recouvertes d'un enduit à la chaux aérienne. Ces enduits ne pourront être peints, seul un badigeon de lait de chaux est possible.

Pour les façades des constructions:

- Les parements bois seront autorisés avec des lames verticales, à joints bouvetés ou à couvre-joint),
- Les murs en parpaing et autres matériaux conçus pour être recouverts ne resteront pas nus. Ils seront protégés par un enduit ou un bardage.
- Les enduits ciments sont interdits sur la pierre.
- Les enduits seront de couleur claire (du blanc au ton pierre soutenu), toutefois pour les constructions d'un vocabulaire architectural résolument contemporain d'autres couleurs seront possibles.

### **11.2.6 - Les percements - menuiseries**

Sur une même façade, visible depuis l'espace public, l'ordonnancement des ouvertures sera respecté.

#### 11.2.6.1 - Les fenêtres

Pour les constructions traditionnelles, construction en pierres :

- Les fenêtres seront plus hautes que larges avec un rapport d'au moins 1.30.
- Les divisions de vitrage sont obligatoires.

#### 11.2.6.2 - Les volets visibles

- le coffre des volets roulants sera masqué dans le linteau de la fenêtre ou par un lambrequin.
- les volets seront de couleur blanche ou gris clair.
- les volets battants ne comporteront ni barres ni écharpes.
- les volets doivent être d'une couleur unie (les pentures doivent être de la même couleur que le reste des volets).

#### 11.2.6.3 - Les portes d'entrées seront impérativement placées sur les façades face à la voie d'accès et seront d'une couleur soutenue.

Les impostes vitrées en coquilles, étant un motif d'inspiration anglo-saxonne sont interdites.

Le style de la porte d'entrée sera en cohérence avec le style architectural de la construction.

#### 11.2.6.4 - Les portes de garages

- Dans le cas de maison existante ancienne (avant 1950) construite en pierres la fermeture des garages par des volets roulants est interdite. Seules les portes battantes, les portes basculantes ou les portes sectionnelles à lames lisses sont autorisées.
- Les portes de garages seront, soit de la couleur des volets, soit de la couleur de la porte d'entrée.
- Les portes de garages ne peuvent s'ouvrir en débord sur le domaine public.

### 11.2.7 - Performances énergétiques des constructions

Les couvertures intégrant des panneaux solaires (photovoltaïques ou thermiques), visibles depuis l'espace public, sont autorisées si l'intégration dans la toiture est faite avec soins.

### 11.2.8 - Clôtures

#### 11.2.8.1 - Pour les clôtures sur voies définies à l'article 3

- Elles seront d'une hauteur maximale de 1,50 m et 2,00 m pour les piliers. Dans le cas de clôtures existantes de hauteur supérieure cette hauteur pourra être conservée lors de la restauration.
- Les portails (piéton ou voitures) seront d'un style cohérent avec le reste de la clôture sur rue.
- Aux intersections de voies, les clôtures devront préserver une bonne visibilité pour la sécurité des automobilistes.

Toute clôture sera réalisée en respectant l'un des 5 types suivants :

- 1/ - la clôture plantée de type haie taillée,
- 2/ - La clôture en bois. Elle sera à trame verticale et de couleur bois naturel,
- 3/ - La clôture métallique. Elle sera à trame verticale de couleur foncée,
- 4/ - La clôture maçonnerie :
  - Les piliers et poteaux en pierre, seront à conserver et restaurer ou à remplacer.
  - Les piliers et poteaux neufs, auront un aspect de pierre calcaire, ou maçonnerie et enduits.
  - Les murs auront un aspect de pierre calcaire, ou maçonnerie et enduits sur les deux faces
  - Le couvrement en tuiles des murs et murets est interdit.
- 5/ - La clôture à mur bahut :

- Les piliers et poteaux en pierre, seront à conserver et restaurer ou à remplacer.
- Les piliers et poteaux neufs, auront un aspect de calcaire, ou maçonnés et enduits.
- Les murs et murets auront un aspect de pierre calcaire, ou maçonnés et enduits sur les deux faces
- les couvrements ne sont pas obligatoires mais s'il est prévu d'en poser ils auront un aspect de pierre calcaire.
- Le couvrement en tuiles des murs et murets est interdit.
- La hauteur des murets sera comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre par rapport au sol naturel. Ils seront surmontés d'une grille métallique noire ou de couleur sombre.
- Les portails et les grilles seront de la même couleur (noir ou sombre).

#### 11.2.8.2 - Pour les clôtures entre fonds privés :

- les plaques de béton sont interdites. Toutefois ces plaques de béton peuvent être utilisées en soubassement de clôture d'une hauteur maximum de 0,30 m,
- Leur hauteur ne dépassera pas 2 m,
- Dans le cas de clôtures existantes de hauteur supérieure cette hauteur pourra être conservée lors de la restauration.
- Les murs maçonnés destinés à être enduits doivent être obligatoirement enduits sur les 2 faces.

## 12. 2AU12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Les surfaces affectées au stationnement sur la parcelle ou l'unité foncière, doivent être les suivantes pour les constructions à destination de:

#### Habitat :

- 1 place de stationnement par logement sera réalisée.

## **13. 2AU13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

### **13.1 - Espaces libres**

13.1.1 - 40 % d'espace libre de toute construction seront préservés, et 25% d'espace perméable du terrain.

13.1.2 - Pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, les règles de l'article 13 ci-dessus ne s'appliquent pas.

### **13.2 - Plantations**

13.2.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, dont les essences seront tirées de la liste proposée en annexe du règlement.

13.2.2 - Les surfaces réservées au stationnement en extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places.

13.2.3 - Sous réserve des reculs imposés dans la définition du lexique et dans l'article du code civil, l'espace libre sera alors plantée à raison de :

- 1 arbre de grand développement de haute tige pour 250m<sup>2</sup> d'espaces libres au minimum
- ou 3 arbres de moyen développement de haute tige pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres au minimum.

13.2.4 - Pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas.

13.2.5 - Les plantations devront se conformer à la liste d'essence végétale locale annexée au présent règlement

## **14. 2AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14.1 - Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

## **15. 2AU15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15.1 - Les nouvelles constructions, extensions de constructions existantes, travaux, installations et aménagements doivent intégrer des matériaux innovants assurant de meilleures performances énergétiques (diminution de la consommation d'énergies fossiles ...) et environnementales (participer à la diminution des émissions de gaz à effet de serre, ...).

### 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES





## ZONE A

**Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque.**

**Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans cette zone et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.**

**Cette zone est concernée par l'aléa retrait et gonflement des argiles.**

**Cette zone est concernée par le risque de sismicité.**

**Cette zone est traversée ou en bordure de voies bruyantes.**

**Cette zone est traversée par une voie ferrée.**

**En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par l'aléa retrait et gonflement des argiles, le risque sismique et les nuisances sonores.**

Cette zone comprend l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des terres. Elle est strictement réservée aux activités agricoles et aux constructions nécessaires à cet usage.

Par ailleurs, elle comprend :

- un secteur Ap, qui correspond au secteur des entrées de ville de l'AVAP et dans lequel les dispositions réglementaires de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de Libourne s'imposent.

L'article R.151-21§3 du code de l'urbanisme, dans le cadre du présent règlement, ne s'applique pas  
Rappel de l'article R.151-21§3 : « 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, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

## 1. A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Toutes les constructions non nécessaires à l'activité agricole, sauf celles autorisées dans l'article A2.

1.2 - Les changements de destination autres que vers la vocation agricole, à l'exception de ceux autorisés dans l'article 2.

1.3 - Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

1.4 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.

1.5 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier, ...

1.6 - Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération ou de la vente des matériaux et de pièces détachées de récupération.

1.7 - Toute construction dans les marges de reculs le long des cours d'eau ainsi que les clôtures avec les reculs définis en annexe.

## 2. A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - les bâtiments et installations nécessaires et liées à la production agricole et à sa diversification et dans la limite de la réglementation en vigueur.

2.2 - ~~Les constructions existantes autres que celles à usage agricole, à date l'approbation du PLU, pourront faire l'objet de réhabilitation, d'extension, de surélévations, dans la limite de 20 % de la surface de plancher initiale, à la date d'approbation.~~

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU sont limitées à hauteur de :

- o 20% de d'emprise au sol supplémentaire ;
- o Ou 60m<sup>2</sup> de d'emprise au sol supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

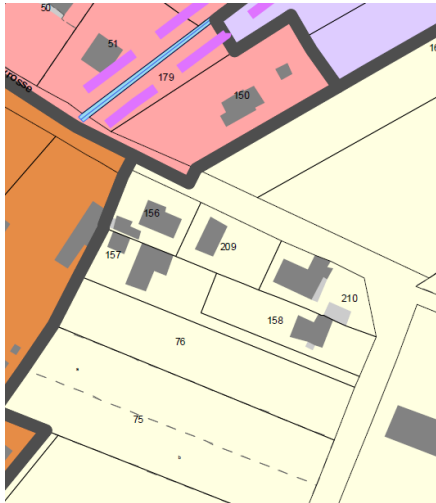

La surface finale et maximale après extension ne devra pas dépasser de 300m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Cette surface finale pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLU.

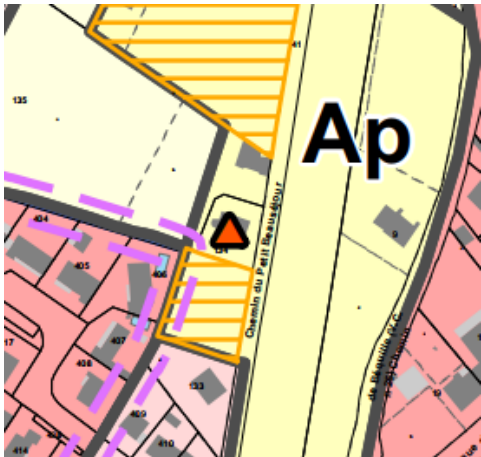

Les extensions doivent être dans la continuité du bâtiment principal.

2.3 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, détruit en tout ou partie.

2.4 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles compatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles.

2.5 – Le changement de destination identifié sur le plan de zonage :

Situation cadastrale	Plan de zonage	Photographie du bâtiment
<p>Parcelle AP209 12 chemin de Gueyrosse - classement en A dans le PLU approuvé :</p> <p>Le bâtiment identifié est à vocation d'habitat.</p> <p>Le projet est de transformer la construction pour devenir un cabinet médical</p>		

Situation cadastrale	Plan de zonage	Photographie du bâtiment
et/ou paramédical		
<p>Parcelle AH 134</p> <p>Classement en A dans le PLU approuvé :</p> <p>Le bâtiment identifié est à vocation d'habitat.</p> <p>Le projet est de transformer la construction pour devenir des bureaux d'une association.</p> <p>Le parc est préservé au titre de l'article L.151-19</p>		

### 3. A3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

~~Conformément à l'article R111-5 du code de l'urbanisme~~, le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également 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 ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### 3.1 - Accès

**Définition : « Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile :**

- soit par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche),
- soit par un espace de circulation privé (bande de terrain, servitude de passage) »

3.1.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.1.2 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Il doit être situé à une distance d'au moins 10 m des intersections des voies de desserte. Toutefois, pour les terrains d'angle dont la façade sur chaque voie est inférieure ou égale à 14 m et pour les terrains existants situés à moins de 10 m de l'intersection des voies, l'accès doit être localisé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

3.1.3 - Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 3 m.

3.1.4 - Pour les constructions à destination d'habitation de plus d'un logement, les accès ont une largeur égale à 5,50 m avec une circulation à double sens.

3.1.5 - L'accès ne comportera pas d'accès sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

3.1.6 - Dans le cas de plusieurs accès indépendants, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 par 2.

## 3.2 - Voirie

**Définition :** « La voie comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.

**Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et être ouverte au public ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires. »**

3.2.1 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics ou de ramassages des ordures ménagères.

3.2.2 - Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

3.2.3 - Les voiries doivent répondre aux conditions suivantes : largeur minimale d'emprise de la voie de 8,50 m (double sens) et 4,5 m (sens unique).

3.2.4 - Les voies devront se conformer au règlement municipal de voirie et réseaux.

3.2.5 - Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

## 4. A4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

*Les réseaux, pour les fluides suivants, devront se conformer au règlement municipal de voirie et réseaux.*

### 4.1 - Eau potable

Pour être constructible, la parcelle doit être alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

### 4.2 - Assainissement

#### 4.2.1 Eaux usées domestiques

Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées s'il existe et qu'il est à proximité.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma général d'assainissement).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

#### 4.2.2 Eaux pluviales

Les prescriptions suivantes respecteront les règles en vigueur dans le schéma directeur d'eau pluviale.

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation. Une note de calcul à la charge du constructeur doit démontrer l'impossibilité de récupération des eaux pluviales sur l'assiette foncière. Le débit de fuite maximal sera 3L/s/ha.

### 4.3 - Autres réseaux

4.3.1 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

#### 4.4 - Déchets ménagers

Hormis les maisons individuelles et les constructions nouvelles de moins de 150m<sup>2</sup>, toutes les constructions nouvelles, devront prévoir un dispositif (local abrité mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets et emballages recyclables. Ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

#### 4.5 - Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations ou ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

### 5. A5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

### 6. A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement ou avec un recul minimum de 5 mètres :

- des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- des voies et de l'emprise des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer.

6.2 - Les travaux sur les constructions existantes respecteront :

- Soit les mêmes règles que les constructions neuves
- Soit dans le prolongement du recul de la construction existante à la date d'approbation du PLU

6.3 - Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines et aux annexes, non visibles de l'espace public.

6.4 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

6.5 - Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de l'article « 4.4 Déchets ménagers ».



## 7. A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**Définition :** La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

7.1 - La distance minimale entre la construction et les limites séparatives ou la limites de zone, sera de 0 mètres ou d'au moins égal à H/2 avec un minimum de 3 mètres.

7.2 - L'extension, d'une construction existante avant l'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme à l'alinéa ci-dessus, pourra être autorisée dans la limite du prolongement de l'emprise extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

7.3 - Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes et piscines.

7.4 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

7.5 - Par ailleurs, toute construction et toute clôture devront respecter les reculs inhérents à chaque cours d'eau figurant en annexe du présent règlement.

## 8. A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

**Définition :** La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

8.1 - La distance minimale « d », entre les nouvelles constructions et les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sera de 0 mètres ou au moins égale à H/2 par rapport à la plus haute des constructions à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres et avec une distance maximum de 20 m.

8.2 - Les annexes et les piscines peuvent déroger au précédent alinéa.

8.3 - Une des façades des constructions devra avoir un recul d'au plus 20 m autour des constructions existantes.

8.4 - Cette règle ne s'applique pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

## 9. A9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - L'emprise au sol maximale des constructions autorisées autre qu'agricole sera de 30% du terrain d'assiette du projet ou de l'unité foncière.

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU sont limitées à hauteur de :

- o 20% de d'emprise au sol supplémentaire ;
- o Ou 60m<sup>2</sup> de d'emprise au sol supplémentaire.

---

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

La surface finale et maximale après extension ne devra pas dépasser de 300m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Cette surface finale pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLU.

9.2 - Cette règle ne s'applique pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

9.3 - Non réglementé pour les constructions à usage agricole et complémentaires à l'activité agricole.

## 10. A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**Définition :** *La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet et jusqu'à l'égout du toit.*

10.1 - La hauteur des constructions à usage agricole ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit.

10.2 - Il pourra être dérogé à l'alinéa précédent dans le cas d'implantation d'équipement nécessaires à l'activité autorisée dans la zone (cuves, silos,...).

10.3 - La hauteur des autres constructions (habitations, ...) est limitée à 6 mètres à l'égout du toit.

10.4 - Pour les bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur du bâtiment existant, à la date d'approbation du PLU.

10.5 - La hauteur d'une annexe ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit.

10.6 - Cette règle ne s'applique pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

## **11. A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1 - Dispositions des secteurs réglementés par l'AVAP**

#### **11.1.1 - Zone réglementée par l'AVAP.**

### **11.2 - Dispositions en dehors des secteurs réglementés par l'AVAP**

***Les dispositions suivantes concernant l'article 11.2, s'appliquent aux constructions et éléments visibles depuis l'espace public.***

#### **11.2.1 - Règles générales**

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-27 dudit code rappelées ci-après restent applicables. « 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 locaux techniques ou de services, tri-sélectif directement implantés en façade sur rue, ne doivent pas être perçus comme aveugles depuis l'espace public ; la façade doit être animée par des percements ou des éléments décoratifs

Tout dispositif de climatisation doit être intégré à la conception générale de la construction et demeurer discret notamment par l'emploi de procédés adaptés et doivent rester imperceptibles depuis l'espace public. Les coffrets EDF-GDF doivent être implantés de façon discrète dans les soubassements ou murs de clôture.

Les antennes paraboliques ne seront pas visibles depuis l'espace public.

#### **11.2.2 - Interventions sur des constructions existantes**

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation de projets d'extension ou de surélévation, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façades possède une composition architecturale cohérente, son traitement, ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.

#### **11.2.3 - Volumétrie des constructions**

Les volumes de la construction doivent demeurer simples. La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la confortation d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet. Ainsi, la façade sur rue doit s'harmoniser avec celles des constructions du tissu environnant.

#### 11.2.4 - Les toitures et les couvertures

Sont interdits les bardeaux asphaltés, le fibrociment non recouvert de tuiles, la tôle ondulée, les matériaux translucides ondulés et le shingle.

Dans le cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante sauf si les matériaux qui la composent font partie de l'alinéa ci-dessus.

Lors de constructions neuves, et pour les constructions réalisées après l'approbation du présent PLU, en cas de toitures accessibles. Les garde-corps auto-stables rapportés et visibles depuis l'espace public ne seront pas autorisés.

Les châssis de toit doivent être encastrés afin d'éviter toute saillie par rapport au plan de la couverture.

##### 11.2.4.1 - Les pavillons d'architecture traditionnelle

La couverture des bâtiments visibles depuis l'espace public, sera composée en tuiles canal ou en tuiles de type DC 12 ou similaire, exclusivement (pas de tuiles romanes).

La pente sera d'au plus 35 %.

La couverture sera de ton terre cuite uni ou vieillie mais en aucune façon noir ou gris.

##### 11.2.4.2 - Les vérandas

Elles sont des extensions de bâtiments, à ce titre elles doivent être couvertes, soit avec le même matériau que celui du bâtiment auquel elles s'adossent, soit avec une toiture métallique de couleur zinc, pour les parties visibles depuis l'espace public.

##### 11.2.4.3 - Les bâtiments en pierre d'avant 1950.

La couverture des bâtiments existant construit en pierres, et visible depuis l'espace public, sera composée en tuiles canal ou en tuiles de type DC 12 ou similaire, (pas de tuiles romanes).

Toutefois pour les bâtiments existant couverts d'autres matériaux autorisés dans le présent règlement, la couverture pourra être refaite à l'identique.

#### 11.2.5 - Mur et ravalement

Le ravalement doit permettre de maintenir, de mettre en valeur ou de restaurer les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux.

Il doit permettre également de reconstituer des éléments de modénature. Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés doivent être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs sont consolidés ou, dans la mesure du possible, remplacés à l'identique.

Les murs aveugles sur rue sont interdits.

Pour les façades visibles depuis l'espace public, il est interdit de peindre, enduire ou appliquer des produits étanches sur la maçonnerie en moellons ou en pierres de taille non prévus à cet effet. Lorsqu'elles l'auront été, le ravalement prévoira leur restitution. Les joints au ciment sont interdits. Si les pierres sont altérées, elles seront, soient remplacées par des pierres de placage de même couleur que celle d'origine, soient recouvertes d'un enduit à la chaux aérienne. Ces enduits ne pourront être peints, seul un badigeon de lait de chaux est possible.

Pour les façades des constructions:

- Les parements bois seront autorisés avec des lames verticales, à joints bouvetés ou à couvre-joint),
- Les murs en parpaing et autres matériaux conçus pour être recouverts ne resteront pas nus. Ils seront protégés par un enduit ou un bardage.
- Les enduits ciments sont interdits sur la pierre.
- Les enduits seront de couleur claire (du blanc au ton pierre soutenu), toutefois pour les constructions d'un vocabulaire architectural résolument contemporain d'autres couleurs seront possibles.

#### **11.2.6 - Les percements - menuiseries**

Sur une même façade, visible depuis l'espace public, l'ordonnancement des ouvertures sera respecté.

##### **11.2.6.1 - Les fenêtres**

Pour les constructions traditionnelles, construction en pierres :

- Les fenêtres seront plus hautes que larges avec un rapport d'au moins 1.30.
- Les divisions de vitrage sont obligatoires.

##### **11.2.6.2 - Les volets visibles**

- le coffre des volets roulants sera masqué dans le linteau de la fenêtre ou par un lambrequin.
- les volets seront de couleur blanche ou gris clair.
- les volets battants ne comporteront ni barres ni écharpes.
- les volets doivent être d'une couleur unie (les pentures doivent être de la même couleur que le reste des volets).

##### **11.2.6.3 - Les portes d'entrées seront impérativement placées sur les façades face à la voie d'accès et seront d'une couleur soutenue.**

Les impostes vitrées en coquilles, étant un motif d'inspiration anglo-saxonne sont interdites.

Le style de la porte d'entrée sera en cohérence avec le style architectural de la construction.

##### **11.2.6.4 - Les portes de garages**

- Dans le cas de maison existante ancienne (avant 1950) construite en pierres la fermeture des garages par des volets roulants est interdite. Seules les portes battantes, les portes basculantes ou les portes sectionnelles à lames lisses sont autorisées.
- Les portes de garages seront, soit de la couleur des volets, soit de la couleur de la porte d'entrée.
- Les portes de garages ne peuvent s'ouvrir en débord sur le domaine public.

#### **11.2.7 - Performances énergétiques des constructions**

Les couvertures intégrant des panneaux solaires (photovoltaïques ou thermiques), visibles depuis l'espace public, sont autorisées si l'intégration dans la toiture est faite avec soins.

#### **11.2.8 - Clôtures**

##### **11.2.8.1 - Pour les clôtures sur voies définies à l'article 3**

- Elles seront d'une hauteur maximale de 1.50 m et 2.00 m pour les piliers. Dans le cas de clôtures existantes de hauteur supérieure cette hauteur pourra être conservée lors de la restauration.
- Les portails (piéton ou voitures) seront d'un style cohérent avec le reste de la clôture sur rue.
- Aux intersections de voies, les clôtures devront préserver une bonne visibilité pour la sécurité des automobilistes.

Toute clôture sera réalisée en respectant l'un des 5 types suivants :

- 1/- la clôture plantée de type haie taillée,
- 2/- La clôture en bois. Elle sera à trame verticale et de couleur bois naturel,
- 3/- La clôture métallique. Elle sera à trame verticale de couleur foncée,
- 4/- La clôture maçonnée :
  - Les piliers et poteaux en pierre, seront à conserver et restaurer ou à remplacer.
  - Les piliers et poteaux neufs, auront un aspect de pierre calcaire, ou maçonnés et enduits.
  - Les murs auront un aspect de pierre calcaire, ou maçonnés et enduits sur les deux faces
  - Le couvrement en tuiles des murs et murets est interdit.
- 5/ La clôture à mur bahut :
  - Les piliers et poteaux en pierre, seront à conserver et restaurer ou à remplacer.
  - Les piliers et poteaux neufs, auront un aspect de pierre calcaire, ou maçonnés et enduits.
  - Les murs et murets auront un aspect de pierre calcaire, ou maçonnés et enduits sur les deux faces
  - les couvrements ne sont pas obligatoires mais s'il est prévu d'en poser ils auront un aspect de pierre calcaire.
  - Le couvrement en tuiles des murs et murets est interdit.
  - La hauteur des murets sera comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre par rapport au sol naturel. Ils seront surmontés d'une grille métallique noire ou de couleur sombre.
  - Les portails et les grilles seront de la même couleur (noir ou sombre).

11.2.8.2 - Pour les clôtures entre fonds privés :

- Les plaques de béton sont interdites. Toutefois ces plaques de béton peuvent être utilisées en soubassement de clôture d'une hauteur maximum de 0.30 m,
- Leur hauteur ne dépassera pas 2 m,
- Dans le cas de clôtures existantes de hauteur supérieure cette hauteur pourra être conservée lors de la restauration.
- Les murs maçonnés destinés à être enduits doivent être obligatoirement enduits sur les 2 faces.

## 12. A12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Les surfaces affectées au stationnement sur la parcelle ou l'unité foncière, doivent être les suivantes pour les constructions à destination de:

### Constructions à usage agricole :

Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

### Habitat :

- 1 place de stationnement par logement sera réalisée.
- Dans les opérations ou ensembles d'habitations de plus de 5 logements, il devra être créé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements en plus des places demandées par le précédent alinéa.

### Hébergement hôtelier :

- au minimum 1 place pour 2 chambres,
- au minimum 2 places de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la salle de restauration.

### Bureau :

- 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de la surface de plancher dédiée, sera réalisée,
- Pour les livraisons : un arrêt livraison minimum sera réalisé, pour les surfaces de réserves supérieures à 200 m<sup>2</sup>.

### Commerce :

- pour une surface de plancher comprise entre 150 m<sup>2</sup> et 300 m<sup>2</sup>, la surface dédiée au stationnement devra être de 70 % de la surface de plancher
- pour une surface de plancher de plus de 300 m<sup>2</sup>, la surface dédiée au stationnement devra être de 100% de la surface de plancher.
- Pour les livraisons: un arrêt livraison minimum pour les surfaces de réserves supérieures à 200 m<sup>2</sup>.

*Le calcul de la surface de plancher de construction déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie «entrepôts» lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 75 % de la surface de plancher de construction totale.*

- Pour les surfaces de réserves supérieures à 50 m<sup>2</sup> : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée dans la limite d'un emplacement de 15 m<sup>2</sup>.



**Artisanat et Industrie:**

- Un minimum d'une place de stationnement devra être créé.
- Pour les surfaces de plancher supérieures à 100 m<sup>2</sup> : au minimum 1 place supplémentaire par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La surface réservée à l'entreposage est comptabilisée au regard des normes de stationnement requises pour les entrepôts.

- Pour les livraisons :
  - si surfaces de réserves  $\leq 200$  m<sup>2</sup>: pas de norme imposée,
  - si surfaces de réserves  $> 200$  m<sup>2</sup> : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

**Entrepôt :**

- Un minimum d'une place de stationnement devra être créé.

Pour les surfaces de plancher supérieures à 400m<sup>2</sup> : au minimum 1 place supplémentaire par 400m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les livraisons :

- si surfaces de réserves  $\leq 200$  m<sup>2</sup>: pas de norme imposée,
- si surfaces de réserves  $> 200$  m<sup>2</sup> : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée avec un emplacement de surface minimum de 15 m<sup>2</sup>.

**Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :**

Le nombre de stationnement ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

**Autres destinations :**

Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

12.2 - En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa 12.1 ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

12.3 - L'ensemble de ces constructions devra comporter 1 aire pour le stationnement des deux roues.

- Pour les équipements publics, les installations collectives et les activités économiques, il est imposé la création de 2 m<sup>2</sup> de places de stationnement 2 roues (vélos, engins à moteur) pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée; les dispositions du présent alinéa ne s'appliquent pas aux constructions existantes, même lors des changements de destination.

Ces espaces peuvent être détachés du bâtiment principal et seront couverts dans le cadre d'opération d'ensemble, aménagés et répartis de façon homogène sur l'opération.

### **13. A13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, dont les essences seront tirées de la liste proposée en annexe du règlement.

13.2 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

13.3 - Les projets, constructions, aménagement et installations doivent respecter les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'Urbanisme et portés sur les plans. Ces éléments sont à protéger ou à mettre en valeur.

13.4 - Pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, les règles de l'article 13 ci-dessus ne s'appliquent pas.

13.5 - Les plantations devront se conformer à la liste d'essence végétale locale annexée au présent règlement

### **14. A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14.1 - Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

### **15. A15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15.1 - Les nouvelles constructions, extensions de constructions existantes, travaux, installations et aménagements doivent intégrer des matériaux innovants assurant de meilleures performances énergétiques (diminution de la consommation d'énergies fossiles ...) et environnementales (participer à la diminution des émissions de gaz à effet de serre, ...).

## ZONE N

**Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque.**

**Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans cette zone et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.**

**Cette zone est concernée par l'aléa retrait et gonflement des argiles.**

**Cette zone est concernée par le risque de sismicité.**

**Cette zone est traversée ou en bordure de voies bruyantes.**

**En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par l'aléa retrait et gonflement des argiles, le risque sismique et les nuisances sonores.**

Cette zone englobe des terrains généralement non équipés, qui constituent des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

De plus, cette zone regroupe également des constructions existantes pour lesquelles seules des extensions limitées ou des changements de destinations sont autorisées.

Elle comprend trois secteurs :

- un secteur Ne correspondant à des espaces naturels à vocation d'équipement public et/ou d'intérêt collectif.

- un secteur NI correspondant à un secteur de loisirs dans lequel des aménagements de tailles limitées sont autorisées.

- un secteur Nb, qui correspond au secteur des Hameaux et Châteaux de l'AVAP et dans lequel les dispositions règlementaires de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de Libourne s'imposent, et au périmètre de cœurs de biodiversité et aux continuités écologiques.

L'article R.151-21§3 du code de l'urbanisme, dans le cadre du présent règlement, ne s'applique pas  
Rappel de l'article R.151-21§3 : « 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, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

## 1. N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Toutes les nouvelles constructions qui ne sont pas autorisées à l'article 2.

1.2 - Sauf en NL, les extensions des constructions à usage d'hébergement hôtelier, commerce, bureau, artisanat, industrie, entrepôt.

1.3 - Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

1.4 - Sauf en secteur NL, les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.

1.5 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier, ...

1.6 - Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération ou de la vente des matériaux et de pièces détachées de récupération

1.7 - Toute construction dans les marges de reculs le long des cours d'eau ainsi que les clôtures avec les reculs définis en annexe.

## 2. N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous conditions particulières :

2.1 - Les nouvelles constructions si elles sont destinées à l'activité forestière.

2.2 - Les constructions existantes, autres que celles à usage agricole, à l'approbation du PLU, pourront faire l'objet de réhabilitation, d'extension, de surélévations, dans la limite de 20 % de la surface de plancher initiale.

2.3 - Les annexes et les piscines, des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU, sont autorisées à condition d'être implantées dans un périmètre de 20 m autour de la construction principale.

2.4 - Le changement de destination est autorisé uniquement vers la vocation agricole ou forestière

2.5 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, détruit en tout ou partie.

2.6 - Dans les secteurs Ne, les constructions et installations d'intérêt public et/ou à usage collectif, à condition que les aménagements ne comportent que des constructions liées et nécessaires à l'activité de l'équipement public, ainsi que des jardins familiaux, partagés ou ouvriers et les installations légères qui leur sont liées, et à condition de ne pas compromettre l'équilibre des espaces naturels ou agricoles environnants.

2.7 - Dans les secteurs Nl :

- les nouvelles constructions, occupations et utilisations du sol à destination d'équipements publics ou privés à usage sportif, récréatif, culturel, social et de loisir, à condition que les installations ne menacent pas la cohérence paysagère de la zone et participent à une appropriation collective des lieux (proximité du lac des Dagueys).

- les constructions, occupations et utilisations du sol à destination artisanale, commerciale ou touristique, exigeant la proximité immédiate de l'eau, dès lors qu'elles sont directement liées et nécessaires au développement des activités de loisirs, sportives, récréatives et culturelles de la zone (proximité du lac des Dagueys).

### 3. N3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

~~Conformément à l'article R111-5 du code de l'urbanisme,~~ le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également 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 ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### 3.1 - Accès

**Définition :** « Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile :

- soit par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche),
- soit par un espace de circulation privé (bande de terrain, servitude de passage) »

3.1.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.1.2 - Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Il doit être situé à une distance d'au moins 10 m des intersections des voies de desserte. Toutefois, pour les terrains d'angle dont la façade sur chaque voie est inférieure ou égale à 14 m et pour les terrains existants situés à moins de 10 m de l'intersection des voies, l'accès doit être localisé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

3.1.3 - Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 3 m.

3.1.4 - Pour les constructions à destination d'habitation de plus d'un logement, les accès ont une largeur égale à 5,50 m avec une circulation à double sens.

3.1.5 - Un seul accès par terrain sera autorisé.

3.1.6 - L'accès ne comportera pas d'accès sous porche de hauteur inférieure à 3,50m

3.1.7 - Dans le cas de plusieurs accès indépendants, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 par 2.

## 3.2 - Voirie

**Définition : « La voie comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.**

**Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et être ouverte au public ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires. »**

3.2.1 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics ou de ramassages des ordures ménagères.

3.2.2 - Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

3.2.3 - Les voiries doivent répondre aux conditions suivantes : largeur minimale d'emprise de la voie de 8,50 m en double sens et 4,5 m en sens unique.

3.2.4 - Les voies devront se conformer au règlement municipal de voirie et réseaux.

3.2.5 - Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

## 4. N4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

**Les réseaux, pour les fluides suivants, devront se conformer au règlement municipal de voirie et réseaux.**

### 4.1 - Eau potable

Pour être constructible, la parcelle doit être alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

### 4.2 - Assainissement

#### 4.2.1 Eaux usées domestiques

Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées s'il existe et qu'il est à proximité.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur (Cf. annexes sanitaires : schéma général d'assainissement).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau d'assainissement, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

#### 4.2.2 Eaux pluviales

Les prescriptions suivantes respecteront les règles en vigueur dans le schéma directeur d'eau pluviale.

Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation. Une note de calcul à la charge du constructeur doit démontrer l'impossibilité de récupération des eaux pluviales sur l'assiette foncière. Le débit de fuite maximal sera 3L/s/ha.

### 4.3 - Autres réseaux

4.3.1 - Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.



#### 4.4 - Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations ou ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci

### 5. N5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

### 6. N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement ou avec un recul minimum de 5 mètres :

- des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- des voies et de l'emprise des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer.

6.2 - Les travaux sur les constructions existantes respecteront :

- Soit les mêmes règles que les constructions neuves
- Soit dans le prolongement du recul de la construction existante à la date d'approbation du PLU

6.3 - Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines et aux annexes, non visibles de l'espace public.

6.4 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

6.5 - Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de l'article « 4.4 Déchets ménagers ».

### 7. N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**Définition : La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.**

7.1 - La distance minimale entre la construction et les limites séparatives ou la limites de zone, sera de 0 mètres ou d'au moins de H/2 avec un minimum de 3 mètres.

7.2 - L'extension, d'une construction existante avant l'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme à l'alinéa ci-dessus, dans la limite du prolongement de l'emprise extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

7.3 - Les annexes et les piscines, non visibles depuis l'espace public, peuvent déroger aux précédents alinéas.

7.4 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

7.5 - Par ailleurs, toute construction et toute clôture devront respecter les reculs inhérents à chaque cours d'eau figurant en annexe du présent règlement.

## 8. N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

**Définition :** La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

8.1 - La distance minimale « d », entre les nouvelles constructions et les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sera de 0 mètres ou au moins égale à H/2 par rapport à la plus haute des constructions à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres et avec une distance maximum de 20 m.

8.2 - Cette règle ne s'applique pas aux annexes et aux piscines.

8.3 - Cette règle ne s'applique pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

## 9. N9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - L'emprise au sol sera de 0% du terrain d'assiette du projet, nonobstant les extensions limitées des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, les annexes et les piscines et les constructions autorisées.

9.2 - Non réglementé dans les secteurs Ne et NL.

9.3 - Cette règle ne s'applique pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

## 10. N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**Définition :** la hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement pour la réalisation du projet et jusqu'à l'égout du toit.

10.1 - La hauteur des constructions autorisées ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit.

10.2 - La hauteur d'une annexe ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit.

10.3 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

10.4 - Pour les bâtiments existants qui ont une hauteur plus importante, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas la hauteur à l'égout du toit du bâtiment existant et faisant l'objet de l'extension.

## **11. N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1 - Dispositions des secteurs réglementés par l'AVAP**

#### **11.1.1 - Zone réglementée par l'AVAP.**

### **11.2 - Dispositions en dehors des secteurs réglementés par l'AVAP**

*Les dispositions suivantes concernant l'article 11.2, s'appliquent aux constructions et éléments visibles depuis l'espace public.*

#### **11.2.1 - Règles générales**

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-27 dudit code rappelées ci-après restent applicables. « 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 locaux techniques ou de services, tri-sélectif directement implantés en façade sur rue, ne doivent pas être perçus comme aveugles depuis l'espace public ; la façade doit être animée par des percements ou des éléments décoratifs.

Tout dispositif de climatisation doit être intégré à la conception générale de la construction et demeurer discret notamment par l'emploi de procédés adaptés et doivent rester imperceptibles depuis l'espace public.

Les coffrets EDF-GDF doivent être implantés de façon discrète dans les soubassements ou murs de clôture. Les antennes paraboliques ne seront pas visibles depuis l'espace public.

#### **11.2.2 - Interventions sur des constructions existantes**

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation de projets d'extension ou de surélévation, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façades possède une composition architecturale cohérente, son traitement, ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.

#### **11.2.3 - Volumétrie des constructions**

Les volumes de la construction doivent demeurer simples. La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la confortation d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques

morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet. Ainsi, la façade sur rue doit s'harmoniser avec celles des constructions du tissu environnant.

#### **11.2.4 - Les toitures et les couvertures**

Sont interdits les bardeaux asphaltés, le fibrociment non recouvert de tuiles, la tôle ondulée, les matériaux translucides ondulés et le shingle.

Dans le cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante sauf si les matériaux qui la composent font partie de l'alinéa ci-dessus.

Lors de constructions neuves, et pour les constructions réalisées après l'approbation du présent PLU, en cas de toitures accessibles. Les garde-corps auto-stables rapportés et visibles depuis l'espace public ne seront pas autorisés.

Les châssis de toit doivent être encastrés afin d'éviter toute saillie par rapport au plan de la couverture.

##### **11.2.4.1 - Les pavillons d'architecture traditionnelle**

La couverture des bâtiments visibles depuis l'espace public, sera composée en tuiles canal ou en tuiles de type DC 12 ou similaire, exclusivement (pas de tuiles romanes).

La pente sera d'au plus 35 %.

La couverture sera de ton terre cuite uni ou vieillie mais en aucune façon noir ou gris.

##### **11.2.4.2 - Les vérandas**

Elles sont des extensions de bâtiments, à ce titre elles doivent être couvertes, soit avec le même matériau que celui du bâtiment auquel elles s'adossent, soit avec une toiture métallique de couleur zinc, pour les parties visibles depuis l'espace public.

##### **11.2.4.3 - Les bâtiments en pierre d'avant 1950.**

La couverture des bâtiments existant construit en pierres, et visible depuis l'espace public, sera composée en tuiles canal ou en tuiles de type DC 12 ou similaire, (pas de tuiles romanes).

Toutefois pour les bâtiments existant couverts d'autres matériaux autorisés dans le présent règlement, la couverture pourra être refaite à l'identique.

#### **11.2.5 - Mur et ravalement**

Le ravalement doit permettre de maintenir, de mettre en valeur ou de restaurer les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux.

Il doit permettre également de reconstituer des éléments de modénature. Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés doivent être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs sont consolidés ou, dans la mesure du possible, remplacés à l'identique.

Les murs aveugles sur rue sont interdits.

Pour les façades visibles depuis l'espace public, il est interdit de peindre, enduire ou appliquer des produits étanches sur la maçonnerie en moellons ou en pierres de taille non prévus à cet effet. Lorsqu'elles l'auront

été, le ravalement prévoira leur restitution. Les joints au ciment sont interdits. Si les pierres sont altérées, elles seront, soient remplacées par des pierres de placage de même couleur que celle d'origine, soient recouvertes d'un enduit à la chaux aérienne. Ces enduits ne pourront être peints, seul un badigeon de lait de chaux est possible.

Pour les façades des constructions:

- Les parements bois seront autorisés avec des lames verticales, à joints bouvetés ou à couvre-joint),
- Les murs en parpaing et autres matériaux conçus pour être recouverts ne resteront pas nus. Ils seront protégés par un enduit ou un bardage.
- Les enduits ciments sont interdits sur la pierre.
- Les enduits seront de couleur claire (du blanc au ton pierre soutenu), toutefois pour les constructions d'un vocabulaire architectural résolument contemporain d'autres couleurs seront possibles.

### **11.2.6 - Les percements - menuiseries**

Sur une même façade, visible depuis l'espace public, l'ordonnancement des ouvertures sera respecté.

#### **11.2.6.1 - Les fenêtres**

Pour les constructions traditionnelles, construction en pierres :

- Les fenêtres seront plus hautes que larges avec un rapport d'au moins 1.30.
- Les divisions de vitrage sont obligatoires.

#### **11.2.6.2 - Les volets visibles**

- le coffre des volets roulants sera masqué dans le linteau de la fenêtre ou par un lambrequin.
- les volets seront de couleur blanche ou gris clair.
- les volets battants ne comporteront ni barres ni écharpes.
- les volets doivent être d'une couleur unie (les pentures doivent être de la même couleur que le reste des volets).

#### **11.2.6.3 - Les portes d'entrées seront impérativement placées sur les façades face à la voie d'accès et seront d'une couleur soutenue.**

Les impostes vitrées en coquilles, étant un motif d'inspiration anglo-saxonne sont interdites.

Le style de la porte d'entrée sera en cohérence avec le style architectural de la construction.

#### **11.2.6.4 - Les portes de garages**

- Dans le cas de maison existante ancienne (avant 1950) construite en pierres la fermeture des garages par des volets roulants est interdite. Seules les portes battantes, les portes basculantes ou les portes sectionnelles à lames lisses sont autorisées.
- Les portes de garages seront, soit de la couleur des volets, soit de la couleur de la porte d'entrée.
- Les portes de garages ne peuvent s'ouvrir en débord sur le domaine public.

### **11.2.7 - Performances énergétiques des constructions**

Les couvertures intégrant des panneaux solaires (photovoltaïques ou thermiques), visibles depuis l'espace public, sont autorisées si l'intégration dans la toiture est faite avec soins.

### 11.2.8 - Clôtures

#### 11.2.8.1 - Pour les clôtures sur voies définies à l'article 3

- Elles seront d'une hauteur maximale de 1.50 m et 2.00 m pour les piliers. Dans le cas de clôtures existantes de hauteur supérieure cette hauteur pourra être conservée lors de la restauration.
- Les portails (piéton ou voitures) seront d'un style cohérent avec le reste de la clôture sur rue.
- Aux intersections de voies, les clôtures devront préserver une bonne visibilité pour la sécurité des automobilistes.

Toute clôture sera réalisée en respectant l'un des 5 types suivants :

- 1/- la clôture plantée de type haie taillée,
- 2/- La clôture en bois. Elle sera à trame verticale et de couleur bois naturel,
- 3/- La clôture métallique. Elle sera à trame verticale de couleur foncée,
- 4/- La clôture maçonnée :
  - Les piliers et poteaux en pierre, seront à conserver et restaurer ou à remplacer.
  - Les piliers et poteaux neufs, auront un aspect de pierre calcaire, ou maçonnés et enduits.
  - Les murs auront un aspect de pierre calcaire, ou maçonnés et enduits sur les deux faces
  - Le couvrement en tuiles des murs et murets est interdit.
- 5/ La clôture à mur bahut :
  - Les piliers et poteaux en pierre, seront à conserver et restaurer ou à remplacer.
  - Les piliers et poteaux neufs, auront un aspect de pierre calcaire, ou maçonnés et enduits.
  - Les murs et murets auront un aspect de pierre calcaire, ou maçonnés et enduits sur les deux faces
  - les couvrements ne sont pas obligatoires mais s'il est prévu d'en poser ils auront un aspect de pierre calcaire.
  - Le couvrement en tuiles des murs et murets est interdit.
  - La hauteur des murets sera comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre par rapport au sol naturel. Ils seront surmontés d'une grille métallique noire ou de couleur sombre.
  - Les portails et les grilles seront de la même couleur (noir ou sombre).

#### 11.2.8.2 - Pour les clôtures entre fonds privés :

- les plaques de béton sont interdites. Toutefois ces plaques de béton peuvent être utilisées en soubassement de clôture d'une hauteur maximum de 0.30 m,
- Leur hauteur ne dépassera pas 2 m,
- Dans le cas de clôtures existantes de hauteur supérieure cette hauteur pourra être conservée lors de la restauration.
- Les murs maçonnés destinés à être enduits doivent être obligatoirement enduits sur les 2 faces.

## **12. N12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

12.1 - Les surfaces affectées au stationnement sur la parcelle ou unité foncière, doivent être les suivantes :

### Constructions à usage agricole et/ou forestier :

Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

### Autres destinations :

Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

## **13. N13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

13.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, dont les essences seront tirées de la liste proposée en annexe du règlement.

13.2 - Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

13.3 - Les projets, constructions, aménagement et installations doivent respecter les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du code de l'Urbanisme et portés sur les plans. Ces éléments sont à protéger ou à mettre en valeur.

13.4 - Pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas.

13.5 - Les plantations devront se conformer à la liste d'essence végétale locale annexée au présent règlement

## **14. N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14.1 - Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

## **15. N15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15.1 - Les nouvelles constructions, extensions de constructions existantes, travaux, installations et aménagements doivent intégrer des matériaux innovants assurant de meilleures performances énergétiques (diminution de la consommation d'énergies fossiles ...) et environnementales (participer à la diminution des émissions de gaz à effet de serre, ...).





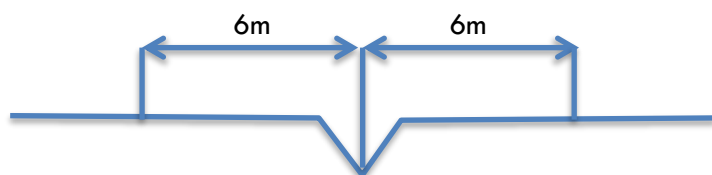
## 4. ANNEXES



**RECU LE LONG DES COURS D'EAU, RUISSEAUX ET FOSSES**

Cours d'eau	Largeur cours d'eau	Recul ou servitude <sup>1</sup>
<b>Dordogne</b>	<15m	PPRI
<b>Isle</b>	<15m	PPRI
<b>Barbanne</b> Entre le Château de Salles et le pont des Castors	>4m <6m	PPRI PPRI
Du pont des Castors à l'embouchure	>6m	PPRI
<b>Mazeyres</b>	<4m	6m
<b>Ganne Bonalque</b> (en amont de la rocade) Docteur Nard (entre rocade et pont Clémenceau) Beauséjour (entre lot. Beauséjour et étang de Leymarie)	<4m  <2m (recalibré)	6m
<b>Lour</b> Lamberte en amont de la rocade Lamberte aval rocade (entre rocade et route de St Emilion) Basson (entre Rocade et route de St Emilion) Doumayne (entre route de St Emilion et Res. Jardins d'Abel) Dolto (entre Res. Jardins d'Abel et Dolto) Lour canalisé	<4m  <2m (recalibré) <2m (recalibré) <2m (recalibré)	6m 6m 20m 20m 6m
<b>Vert</b> Ancien lit Dolto Zone humide associée	<2m	6m 6m 20m
<b>Tailhas</b> Le Ruste (de Roullédinat à l'avenue de l'Epinette) Entre Epinette et l'avenue du général de Gaulle  Embouchure de l'av. de Gaulle à l'embouchure avec ruisseau du carré et zone humide associée	>4m <6m <4m (plus sinueux et plus encaissé) >6m	6m 6m 6m 6m
<b>Verdet</b> Entre rocade et avenue de gaulle  Entre le centre commercial Verdet et l'hôpital Garderose Embouchure	<2m (fossé)  canalisé <4m	6m 6m 6m 6m
<b>Ruisseaux canalisés non prescrits précédemment</b>	Quelle que soit la largeur du ruisseau	3m

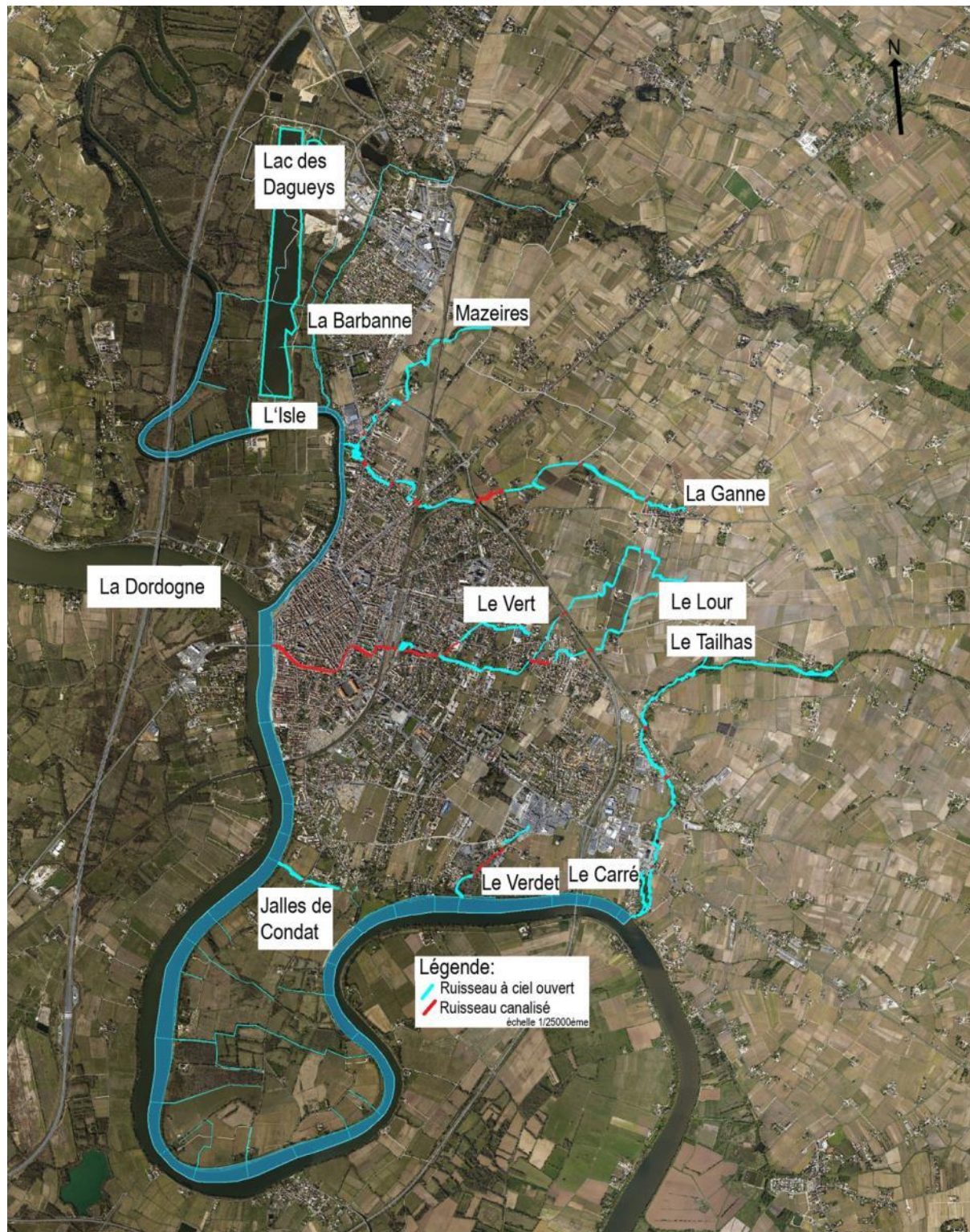
- Les reculs sont calculés à l'axe du cours d'eau et de part et d'autre. Ainsi pour un recul de 6m il faudra respecter le schéma suivant :



Concernant les distances de recul, elles permettent le respect à la fois du lit majeur et d'une zone d'expansion de crue, elles s'appuient sur un rapport de 2/3 – 1/3 par rapport au lit mineur qui correspond en moyenne aux 6m demandés pour les petits cours d'eau.

<sup>1</sup> Le recul est calculé de part et d'autre de l'axe du cours d'eau

Pour les distances supérieures, le service environnement de la Ville de Libourne s'est appuyé sur des repères de crues pris lors d'événements exceptionnels où les ruisseaux ont débordé et provoqué des inondations (ex : 20m le long du Lour entre Doumayne et Dolto/EpINETTE).



**Localisation des cours d'eaux**



## LEXIQUE

### ACCES

Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile :

- soit par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche, porte de garage),
- soit par un espace de circulation privé (bande de terrain, servitude de passage, aire fonctionnelle).

### ACROTERE

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins.

### AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.

### AIRE DE STATIONNEMENT

Ensemble de places de stationnement

### ALIGNEMENT

L'alignement correspond à la limite entre la voie ou l'emprise publique (ou ouverte au public) et la propriété privée.

### ALLEGE

Élément mural situé entre le niveau d'un plancher et l'appui d'une baie.

### ANNEXES

- Aux constructions à usage d'habitation :

L'annexe constitue une construction accessoire et non une extension de la construction principale. De faible dimension par rapport à la construction principale, la construction annexe en est séparée matériellement (sauf piscines qui peuvent toucher la construction principale) et ne communique pas avec elle. La construction annexe a une affectation complémentaire de celle de la construction principale : garage, local de stockage de déchets, local à vélo, abri de jardin, local piscine. Il est réputé avoir la même destination que la construction principale. La construction annexe ne comporte qu'un rez-de-chaussée.

Constructions indépendantes physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. : bûcher, abri de jardin, garage, remise, pool-house, abri poubelles).

- Aux constructions autres que celles à usage d'habitation :

Les locaux annexes strictement nécessaires au bon fonctionnement de ces activités (bureaux) sont rattachés à cette destination.

Les annexes ont une surface de plancher inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>.

### ATTIQUE

Étage supérieur d'un édifice, construit en retrait et en général de façon plus légère.

### ARBRE GRAND DEVELOPPEMENT

De plus de 15 m de haut à maturité, donc plantation à 8 m de tout élément important : immeuble, arbre de même taille,

### ARBRE MOYEN DEVELOPPEMENT

Entre 8 m et 15 m de haut à maturité, donc plantation à 5 m de tout élément important : immeuble, arbre de même taille.

**ARBRE DE HAUTE TIGE**

La hauteur au-dessous des premières branches est de 2,20m minimum pour l'arbre à grand développement et de 1,60 m pour l'arbre de moyen développement (hors conifère et arbre fastigié).

**AU NU DES FACADES**

Au raz de la façade, plan de référence (le plus souvent vertical) correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage, abstraction faite des éléments techniques et/ou de modénatures, moulures, ornements divers qui viendraient en saillie sur ce nu.

**AUVENT**

Petit toit en surplomb, en général à un seul pan, en saillie sur un mur, souvent au-dessus d'une baie

**BANDE D'ACCES**

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

**BANDEAU**

Moulure pleine en saillie au tracé horizontal, situé dans le plan de la façade et ne la couronnant pas (ce serait alors une corniche). C'est un élément à fois de décor et de protection de la façade qui limite le ruissellement de pluie sur celle-ci.

**BANDE DE CONSTRUCTIBILITE**

Bande mesurée à partir de l'alignement aux voies et emprises publiques ou ouvertes au public, sur toute la largeur de la parcelle.

**CARAVANE**

Est considéré comme caravane, le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.

**CHANGEMENT DE DESTINATION**

Il consiste à donner aux bâtiments existants une destination différente de celle qu'ils avaient au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle destination visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

**CONSTRUCTION A USAGE D'EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE**

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

- D'exploitation agricole ;
- D'exploitation foncière.

Cette destination comprend :

- Pour les exploitations agricoles : les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité agricole telle que définie au Livre III, chapitre 1<sup>er</sup> du Code rural et de la pêche qui :

- permettent notamment la culture (châssis, serres...) et/ou l'élevage des animaux, le stockage des productions et des récoltes, l'accueil des salariés agricoles et le rangement du matériel, la transformation des produits de l'exploitation et, le cas échéant, leur commercialisation sur le site de l'exploitation.
- comprennent également les centres équestres, haras, etc., dès lors qu'ils sont sans lien avec des activités de spectacle.

- prennent en compte la production et, le cas échéant, la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation. Toutefois, cette production doit être issue pour au moins 50 % de matières provenant de cette ou de ces exploitations.

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

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

## **CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATION**

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

- de logement ;
- d'hébergement.

Cette destination comprend tous les logements, notamment les logements liés et nécessaires au bon fonctionnement des entreprises agricoles, forestières. Relèvent également de l'habitation, les chambres d'hôtes, les locaux ou aménagements annexes à l'habitation tels que piscine, garage, abri de jardin...

## **CONSTRUCTION A USAGE DE COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES**

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

- d'artisanat et commerce de détail ;
- de restauration ;
- de commerce de gros ;
- d'activités de services accueillant de la clientèle (voir définition) ;
- d'hébergement hôtelier et touristique ;
- de cinéma.

Il s'agit de constructions comportant des surfaces de vente ouvertes au public où s'effectue essentiellement la vente de marchandises à des consommateurs pour un usage domestique.

Cette destination comprend les locaux destinés à la présentation, à la location ou à la vente directe de produits au public et les locaux annexes, destinés à l'entreposage des produits.

Cette destination concerne également les activités de services au public telles que laveries automatiques, pressing, retouches, repassage, coiffure, soins de beauté, entretien corporel, activités photographiques, salles de jeux, reprographie, photocopie, complexes cinématographiques, enseignement de la conduite.

Les cafés et les restaurants sont compris dans cette destination, tout comme les « points permanents de retrait par la clientèle d'achats de détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile », ou « drive ».

Le commerce de gros sans activité de détail n'entre pas dans cette destination.

Sur les linéaires commerciaux identifiés dont l'objectif est de préserver le commerce de proximité et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, certaines pourront être interdites (comme les agences immobilières et bancaires, ainsi que les assurances) et d'autres autorisées (coiffure, retouches, etc.) ; les activités artisanales et de commerce de détail seront par principe autorisées (boucherie, pharmacie, etc.).

## **CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT**

Il s'agit de bâtiments caractéristiques à ne pas confondre avec la surface de réserve dans les bâtiments à usage commercial.

Cette destination comprend les locaux logistiques, destinés à l'entreposage et au reconditionnement de produits, de marchandises et de matériaux ainsi que le commerce de gros sans activité de détail.

Les "points permanents de retrait par la clientèle d'achats de détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile" ou "drive", n'entrent pas dans cette catégorie. Ils sont ainsi considérés comme des surfaces commerciales (voir destination "commerce").

**CONSTRUCTIONS A USAGE DE SERVICE**

Il s'agit de prestataires de service à caractère immatériel ou intellectuel (banques, agences de voyages, assurances, activités financières et de courtage) et les établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage, vidéothèques).

**CONSTRUCTION A USAGE D'INTERET COLLECTIF ET SERVICE PUBLIC**

Installation, construction assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif de la population.

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociales, et à usage culturel, ludique, sportif) et les constructions privées de même nature ainsi que des constructions complémentaires à ces établissements.

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

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

**CONSTRUCTION A USAGE D'INDUSTRIE**

Cette destination comprend les constructions, installations et aménagements destinés à des activités économiques de fabrication, de façonnage, d'assemblage, de transformation pour produire en série des biens matériels commercialisables.

Elle comprend également les activités d'extraction et d'exploitation de matières premières, la production d'énergie, les activités de retraitement, de démantèlement et/ou de recyclage.

Les locaux annexes strictement nécessaires au bon fonctionnement de ces activités (entrepôt, bureaux, réparation, activités techniques ou scientifiques...) sont rattachés à cette destination

**CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Il s'agit des constructions existantes à la date de publication du plan local d'urbanisme ou des constructions pour lesquelles une autorisation de construire a été délivrée avant cette date.

**CONTIGUE**

Est contiguë une construction qui touche une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

**CORNICHE**

Forte moulure en saillie qui couronne et protège une façade et sur laquelle sont souvent établis les chéneaux.

**EGOUT DU TOIT**

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout correspond, à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau. Pour le Mansart l'égout est au bas du brisi.

**ELEMENTS BATIS A PROTEGER**

Articles L.151-19, L.151-23 et L.151-25 du code de l'urbanisme.

**EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise :

- Les constructions de moins de 0,60m de hauteur ;
- les débords de toitures de moins de 30cm de surplomb ;
- Les rampes d'accès pour les personnes handicapées ;
- Les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes handicapées.



**EMPRISE D'UNE VOIE**

C'est l'assiette du terrain nécessaire à la réalisation d'une voie, y compris toutes ses annexes.

**EMPRISE PUBLIQUE**

Constitue une emprise publique, un espace existant ou à créer, ouvert au public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains. Ces espaces sont ouverts à la circulation des piétons, des 2 roues et/ou des véhicules motorisés.

**ESPACE COMMUN**

C'est un espace dont l'utilisation est commune aux habitants d'un ensemble d'habitations (lotissement par exemple). Il est réservé aux piétons et peut être aménagé de plusieurs façons : espaces verts, aires de jeux ou de sport, squares, places, cheminements doux ainsi que les emprises plantées, connexes à la voirie (tels que noues, terre-pleins).

**ESPACE LIBRE**

Il s'agit des espaces non bâtis. Par extension, ils se calculent en déduisant de la surface du terrain l'emprise au sol des constructions.

**ENSEMBLE OU GROUPE D'HABITATION**

Groupe d'au moins 3 logements accolés ou non, existants ou en projet, situés sur une même propriété.

**EXISTANT**

Existant à la date d'approbation du P.L.U. ou accordé par une autorisation d'urbanisme à la date d'approbation du P.L.U.

**EXTENSION**

Travaux sur une construction existante qui génèrent une augmentation de l'emprise au sol, accolée et dans le prolongement de la construction existante.

**FACADE DE TERRAIN**

Il s'agit de la limite séparative qui longe la voie d'accès ou la voie de desserte.

**FAITAGE**

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale est mesurée à l'égout du toit des constructions. Elle est calculée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette en zone UA et UB (à l'exception de la zone UBp) et par rapport au terrain naturel, existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet, dans les autres zones.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur maximale : les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, les rambardes ou autres éléments sécuritaires et les machineries d'ascenseurs ou de ventilation mécanique.

**HAUTEUR ABSOLUE**

Il s'agit de la hauteur maximale du bâtiment au faîtage, édicules et/ou constructions technique comprises.

**HEBERGEMENT HOTELIER**

Cette destination comprend tout mode d'hébergement relevant de l'application du livre III du Code du tourisme, notamment les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel et résidence de tourisme, les gîtes, les établissements hôteliers de plein air de type camping et parc résidentiel de loisirs. Sont aussi concernées les fermes auberges, salles de réception, etc...

Relèvent également de cette destination, les résidences services dès lors que les critères suivants sont exhaustivement et cumulativement respectés :

- un hébergement à caractère temporaire,
- un minimum d'espaces communs propres aux hôtels non laissés à la libre disposition de ses occupants (restauration, blanchisserie, accueil).

### **IMPERMEABILISATION DU SOL**

Désigne le recouvrement permanent d'un terrain et de son sol par un matériau artificiel imperméable (asphalte ou béton, par exemple), notamment lors de la construction de bâtiments et de routes.

Au sein d'un espace urbanisé, sont considérées comme des surfaces imperméables les emprises bâties des tissus urbains, les emprises couvertes, la voirie et les parkings.

Inversement les surfaces perméables incluent l'ensemble des espaces couverts par de la végétation, à savoir les zones boisées, les espaces verts artificialisés non agricoles (jardins privés, parcs, délaissés de voirie...), les espaces cultivés ainsi que les sols nus (chantiers, carrières...) et les surfaces en eau.

Les toitures végétalisées peuvent être considérées comme espace perméable à la condition qu'elles disposent d'un minimum de 60cm de pleine terre.

### **IMPASSE**

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

### **LINTEAU**

Élément monolithe qui ferme le haut d'une baie et soutient la maçonnerie au-dessus de l'ouverture.

### **LIMITES SEPARATIVES**

Il s'agit des lignes constituées par le périmètre du terrain d'assiette du projet, qui n'est pas un alignement.

### **LOTISSEMENT**

Constitue un lotissement, toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus d'un le nombre de lot ou de construction, issu de ladite opération

Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

### **NIVEAU**

Espace situé entre un plancher et le plafond qui lui est immédiatement supérieur et qui se compte sur une même verticale.

### **OPERATION D'ENSEMBLE OU OPERATIONS GROUPEES**

Toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 2 le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine...

### **PIGNON**

Mur extérieur dont les contours épousent la forme des pentes d'un comble, pour opposition aux murs gouttereaux situés sous les égouts des pans de toiture.

### **OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS**

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux.

Constructions et installations destinées au bon fonctionnement des services urbains (transport, eau, assainissement, déchets, énergies, communication...).

## REHABILITATION

La réhabilitation consiste à remettre en bon état d'usage une construction en adoptant diverses techniques : consolidation, nettoyage, changement ponctuel d'éléments vétustes, mise aux normes, etc. Des travaux de modification de distribution intérieure peuvent être réalisés de même que des démolitions ponctuelles. Au-delà d'un certain seuil de travaux, défini dans le règlement, les travaux de réhabilitation sur construction existante sont considérés comme de la reconstruction ou de la construction neuve. La réhabilitation diffère de la restauration dans la mesure où elle vise essentiellement l'usage de la construction et moins sa forme.

## RESTAURATION

La restauration consiste à remettre en bon état une construction ancienne, en restant fidèle à ses dispositions architecturales. Toutefois, des modifications peuvent être apportées ponctuellement pour restituer certains éléments ponctuels ou pour en supprimer d'autres notamment lorsqu'ils portent atteinte à la conservation de la construction ancienne ou à sa qualité architecturale.

## RIPISYLVE

Boisement développé aux abords immédiats d'un cours d'eau.

## SÉQUENCE URBAINE

Ensemble de constructions et d'éléments matériels et paysagers formant un tout d'une même composition ou d'un plan caractéristique. Les espaces urbains sont divisés en séquences pour être analysés, chaque séquence exprimant une configuration ou une typologie particulière, faites d'un ou plusieurs plans s'enchaînant.

## STATIONNEMENT (place)

Place dédiée à l'emplacement d'un véhicule.

- Calcul pour une voiture : 25m<sup>2</sup> soit 5X 2,5m<sup>2</sup> pour une place avec les dégagements, aire de retournement
- Calcul pour un vélo : 2 m<sup>2</sup>

## SURELEVATION

Travaux réalisés sur une construction existante augmentant la hauteur.

## SURFACE DE PLANCHER

S'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Une circulaire du 3 février 2012 (NOR DEVL1202266c) décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

## TERRAIN NATUREL

Niveau du terrain existant avant les travaux et avant exhaussement et affouillement.

## TOITURE

- Toiture terrasse

Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux (inclinaison entre 2 et 7% maximum).

- Toiture à pente

Couverture qui comporte un ou plusieurs plans inclinés concourant à définir le volume externe visible de la construction.

---

- Toiture à la Mansart

Toiture dont chaque versant est formé de deux pans (le terrasson et le brisis) dont les pentes sont différentes, ce qui permet généralement d'établir un étage supplémentaire dans le volume du comble.

**VOIRIE**

La voie comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.

Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et être ouverte au public ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires.

**UNITE FONCIERE**

Terrain d'assiette du projet. Il s'agit de l'ilot de propriété constitué par la parcelle ou par l'ensemble des parcelles contigües appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

## LISTES DES PLANTES RECOMMANDEES

Arbres : Les essences suivantes seront privilégiées

### ARBRES DE GRAND DEVELOPPEMENT

FRÊNE (FRAXINUS OXYCARPA 'RAYWOOD')

PLATANE COMMUN (PLATANUS ACERIFOLIA)

CYPRÈS CHAUVE (TAXODIUM DISTICHUM)

ÉRABLE ARGENTÉ (ACER SACCHARUM)

SÉQUOIA (SEQUOIA SEMPIVIRENS)

PIN DE MONTEREY (PINUS RADIATA)

CHÊNE PÉDONCULÉ (QUERCUS ROBUR)

PIN PARASOL (PINUS PINEA)

FRÊNE A FLEURS (FRAXINUS ORNUS)

FRÊNE (FRAXINUS EXCELSIOR)

MARRONNIER ROUGE (AESCULUS CARNEA)

CHARME (CARPINUS BETULUS)

TULIPIER DE VIRGINIE (LIRIODENDRON TULIPIFERA)

MARRONNIER D'INDE (AESCULUS HIPPOCASTANUM)

MARRONNIER BLANC (AESCULUS BAUMANN)

CHÊNE PYRAMIDAL (QUERCUS ROBUR "FASTIGIATA")

TILLEUL (TILIA DASYSTYLA)

TILLEUL DE CRIMÉE (TILIA 'EUCHLORA')

TILLEUL ARGENTÉ (TILIA TOMENTOSA)

PEUPLIER EURAMÉRICAIN (POPULUS X CANADENSIS 'ROBUSTA')

ROBINIER (ROBINIA PSEUDOACACA)

NOISETIER DE BYSANCE (CORYLUS COLUMNA)

MICOCOULIER (CELTIS OCCIDENTALIS)

CHÊNE DES MARAIS (QUERCUS PALUSTRIS)

SAULE BLANC (SALIX ALBA)

PEUPLIER NOIR (POPULUS NIGRA)

BOULEAU (BETULA VERRUCOSA)

COPALME D'AMÉRIQUE (LIQUIDAMBAR STYRACIFLUA)

PIN SYLVESTRE (PINUS SYLVESTRIS).....

**ARBRES DE MOYEN DEVELOPPEMENT (développement limité)**

POIRIER DE CHINE (PYRUS CALLERYA N A 'CHANTICLEER')

CERISIER DU JAPON (PRUNUS SERRULATA 'KANZAN')

SAULE MARSAULT (SALIX CAPREA)

LILA D'INDE (LAGESTROEMIA INDICA)

ARBRES FRUITIERS.....

Autres arbres locaux : Châtaigner, chênes pubescens, érables champêtre, frênes, merisier et bouleaux si sol acide, alisiers torminal, sorbiers des oiseaux, saules osier et saules marsault...

Liste non exhaustive

Arbustes : dans une volonté de développer la biodiversité, des compositions mixtes seront privilégiées, associant arbustes caducs et persistants, à fleurs et à fruits, à feuillages décoratifs ou neutres, plantes ornementales et plantes endémiques.

**Haies : Les haies mixtes seront privilégiées**

Arbustes locaux : charmes commun, aubépine, noisetiers, troènes, laurier noble, amélanchier, sureau, cornouiller sanguin, pruneliers, genêt à balais, viorne, groseillier, fusain d'Europe, cotoneasters communs....

Arbustes ornementaux : deutzia, philadelphus, buddleia, figuier, rosa rugosa, viornes décoratifs (boule de neige...), chêne vert (milieu sec), photinia, lilas, oranger du Mexique (choisya), pittosporum, escalonia....

**Liste des plantes à éviter**

**Arbres** : Les arbres seront sélectionnés de manière adaptée à la taille des parcelles où ils seront plantés (exemples de conifères à grands développements - cèdres, séquoias, séquoiadendrons, pins parasols, platanes.....)

**Arbustes** : les essences toxiques seront utilisées avec parcimonie (lauriers roses, pyracanthas...), ainsi que les espèces envahissantes (bambous, érable negundo...)

**Haies** : Les haies mono spécifiques - « mur vert » - seront évitées (exemples de thuyas, cyprès de Leyland, chamaecyparis, lauriers palmes, troènes, ...)

## GLOSSAIRE

ABF : architecte des bâtiments de France

AFU : association foncière urbaine

AVAP : aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine

BE : bureau d'études

CA : chambre d'agriculture

CAUE : conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement

CDPENAF : commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

CES : coefficient d'emprise au sol

CU : code de l'urbanisme

DDTM : direction départementale des territoires et de la mer

DOO : document d'orientation et d'objectifs

DPU : droit de préemption urbain

DREAL : direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

DUP : déclaration d'utilité publique

EBC : espaces boisés classés

ENS : espaces naturels sensibles

EPA : établissement public administratif

EPIC : établissement public industriel et commercial

EPF : établissement public foncier

EPCI : établissement public de coopération intercommunale

ER : emplacement réservé

GES : gaz à effet de serre

HLM : habitation à loyer modéré

LLS : logement locatif social

Loi ALUR : loi accès au logement et urbanisme renouvelé

Loi ENE : loi engagement national pour l'environnement

Loi ENL : loi engagement national pour le logement

Loi SRU : loi solidarité et renouvellement urbain

Loi UH : loi urbanisme et habitat

OIN : opération d'intérêt national

---

OAP : orientation d'aménagement et de programmation

PA : permis d'aménager

PADD : projet d'aménagement et de développement durable

PC : permis de construire

PCET : plan climat énergie territorial

PCVD : permis de construire valant division

PDU : plan de déplacement urbain

PEB : plan d'exposition aux bruits

PLAI : prêt locatif aidé d'intégration

PLH : plan local de l'habitat

PLU : plan local d'urbanisme

PLUi : plan local d'urbanisme intercommunal

PPA : personnes publiques associées

POS : plan d'occupation des sols

PNRAS : participation pour non réalisation des aires de stationnement

PPRI : plan de prévention des risques « inondation »

PPRN : plan de prévention des risques naturels

PPRT : plan de prévention des risques technologiques

PRE : participation pour raccordement à l'égout

PTZ : prêt à taux zéro

PUP : projet urbain partenarial

PVR : participation pour voirie et réseaux

RNU : règlement national d'urbanisme

SAGE : schéma d'aménagement et de gestion des eaux

SCOT : schéma de cohérence territoriale

SDAGE : schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

SDC : schéma de développement commercial

SEM : société d'économie mixte

SHON : surface hors œuvre nette

SMD : seuil minimal de densité

SPANC : service public d'assainissement non collectif



SPLA : société publique locale d'aménagement

SRADT : schéma régional d'aménagement et de développement du territoire

SRCAE : schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie

SRCE : schéma de cohérence écologique

SSC : schéma des services collectifs

TA : taxe d'aménagement

TFPB : taxe foncière sur les propriétés bâties

TFPNB : taxe foncière sur les propriétés non bâties

TH : taxe d'habitation

TLE : taxe locale d'équipement

TVB : trames vertes et bleues

VSD : versement pour sous-densité

ZAC : zone d'aménagement concerté

ZAD : zone d'aménagement différé

ZNIEFF : zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique

Zone A : zone agricole du PLU

Zone AU : zone à urbaniser du PLU

Zone N : zone naturelle et forestière du PLU

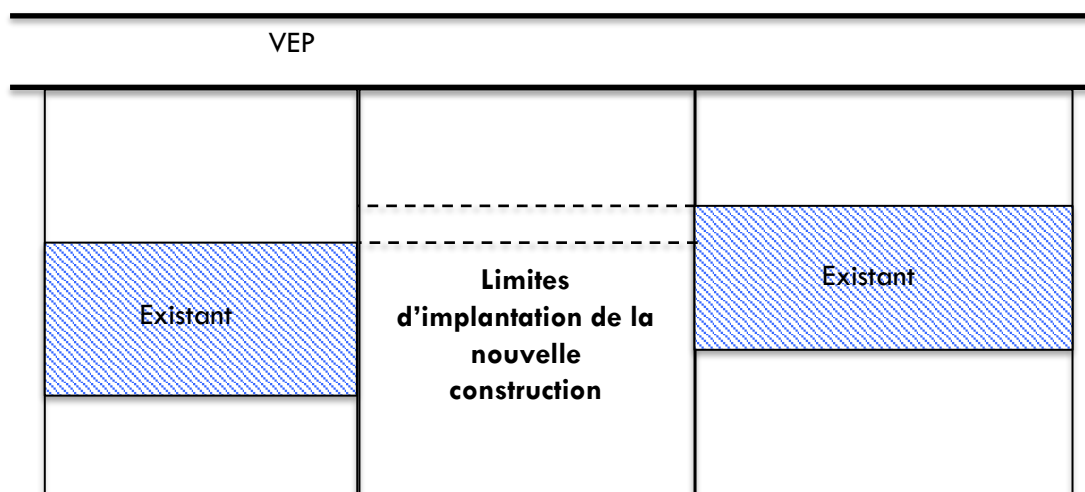
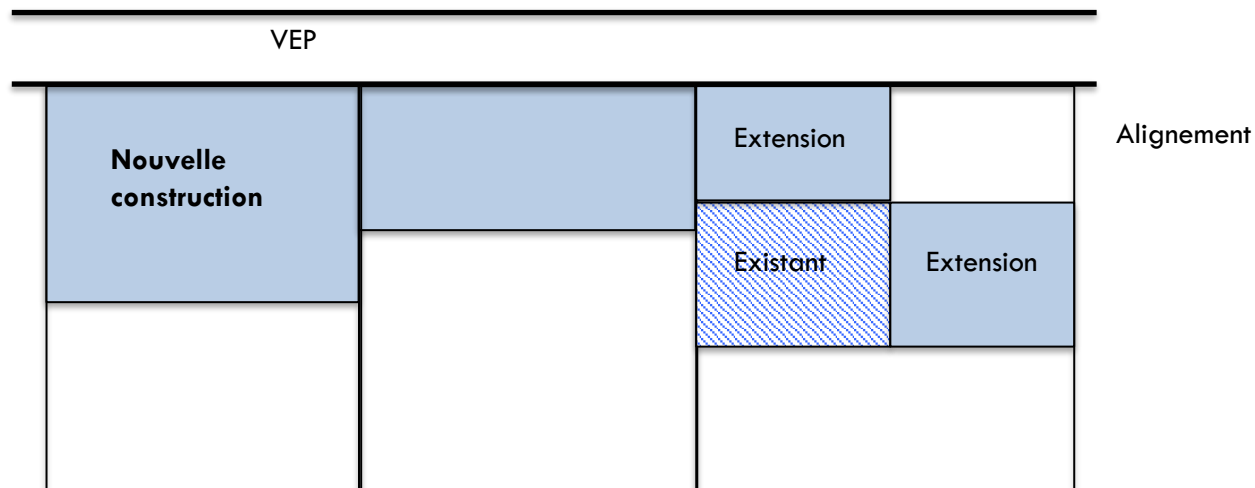
Zone U : zone urbaine du PLU



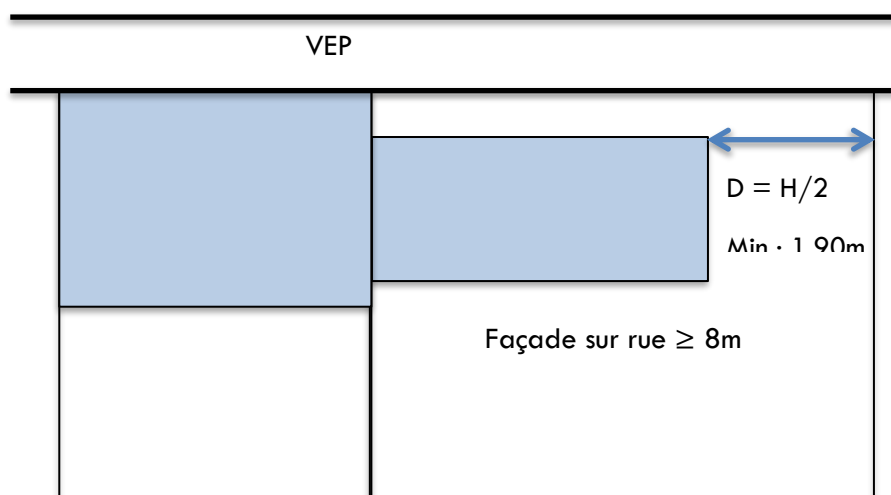
## SCHEMAS INDICATIFS ET EXPLICATIFS DU REGLEMENT

UA :

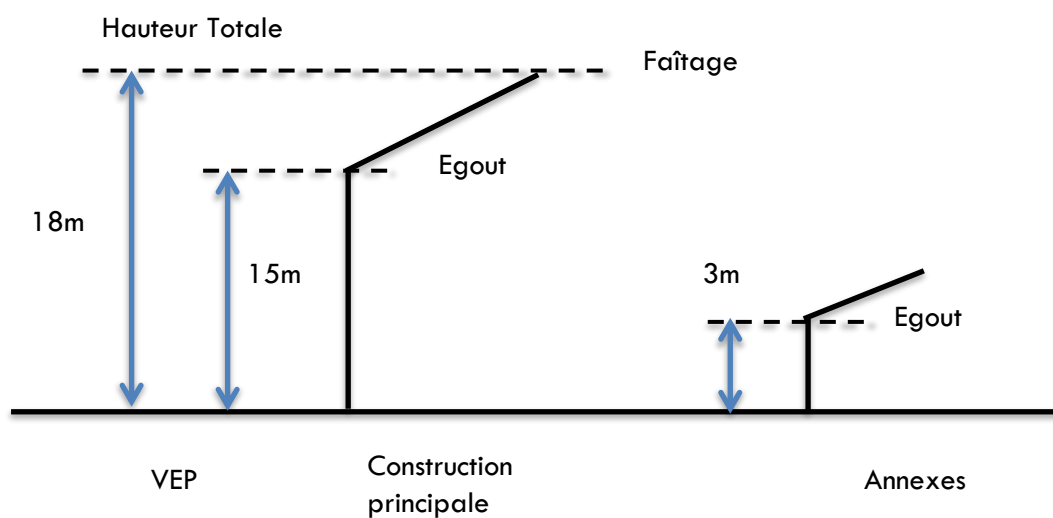
UA6. 1

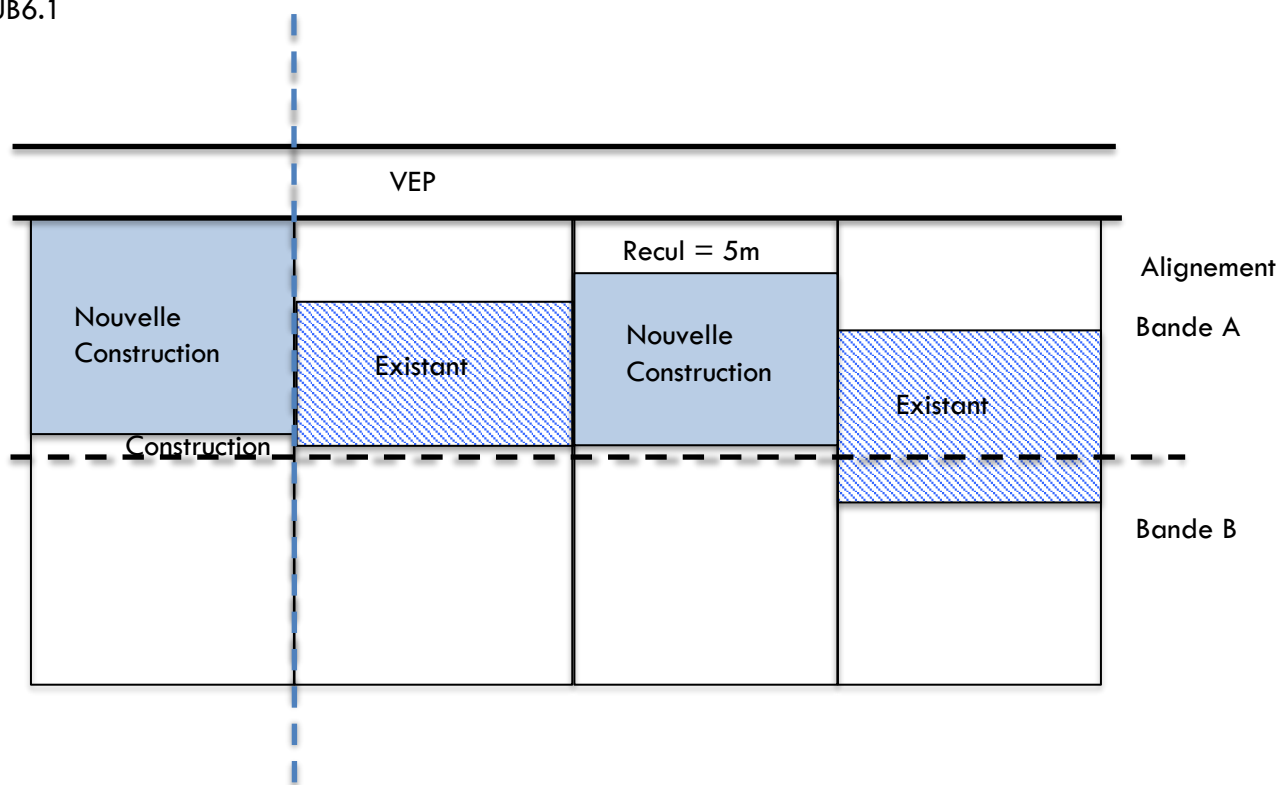
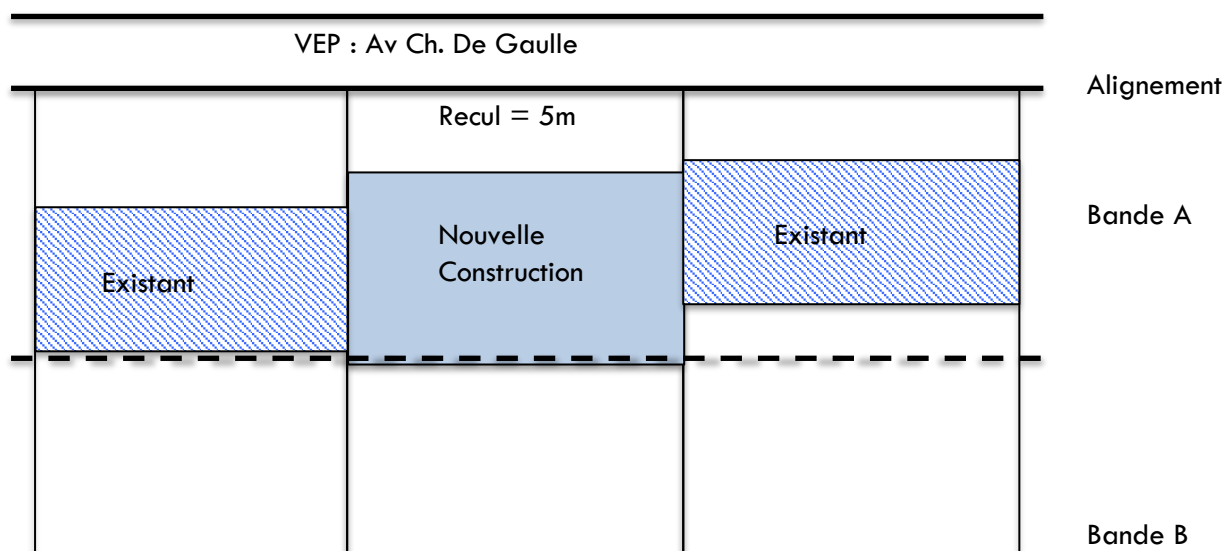


## UA7.1

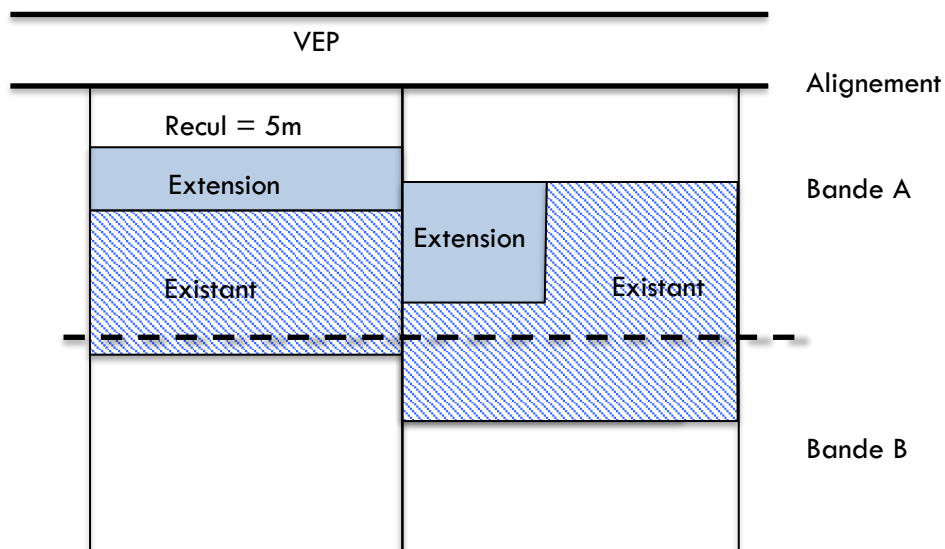


## UA10.1

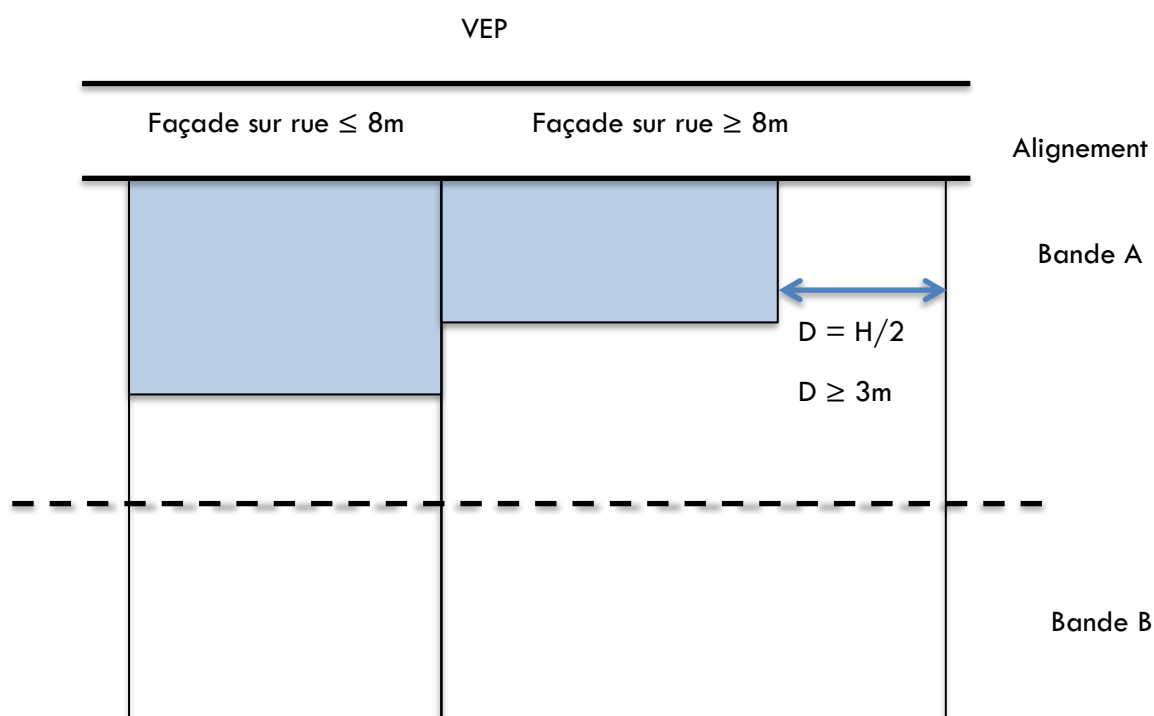


**UB****UB6.1****UB6.2 / UBc**

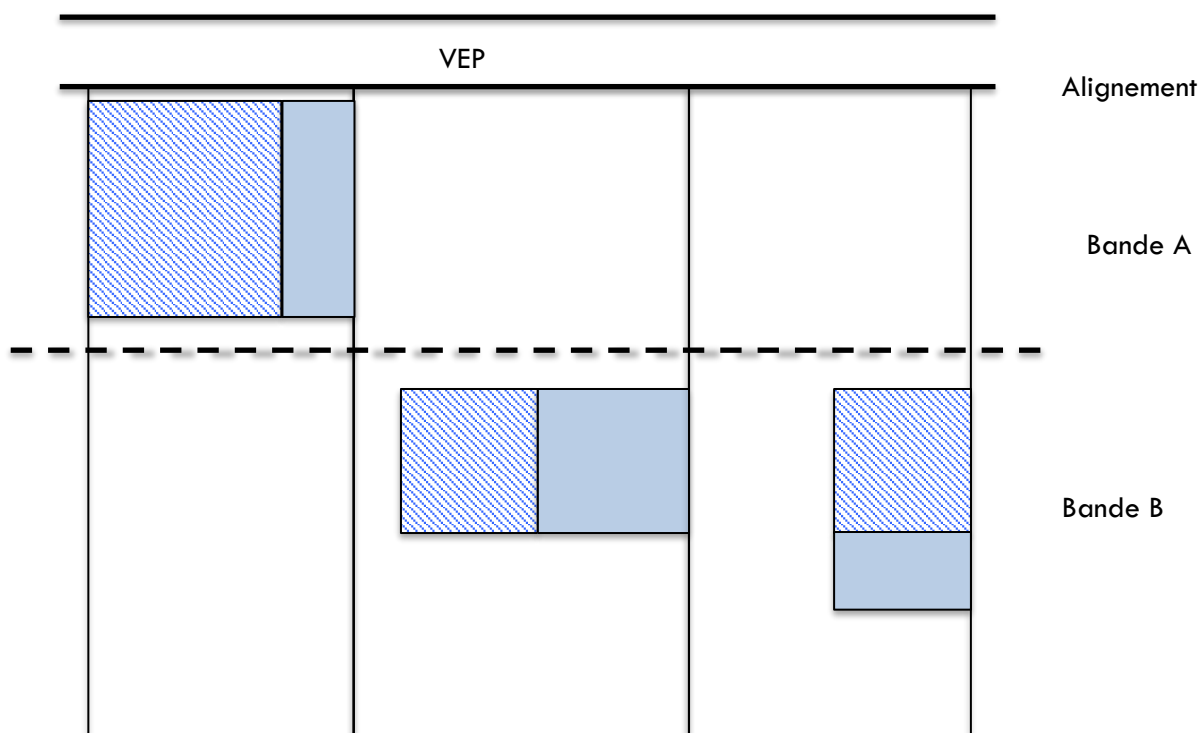
## UB6.3



## UB7.1

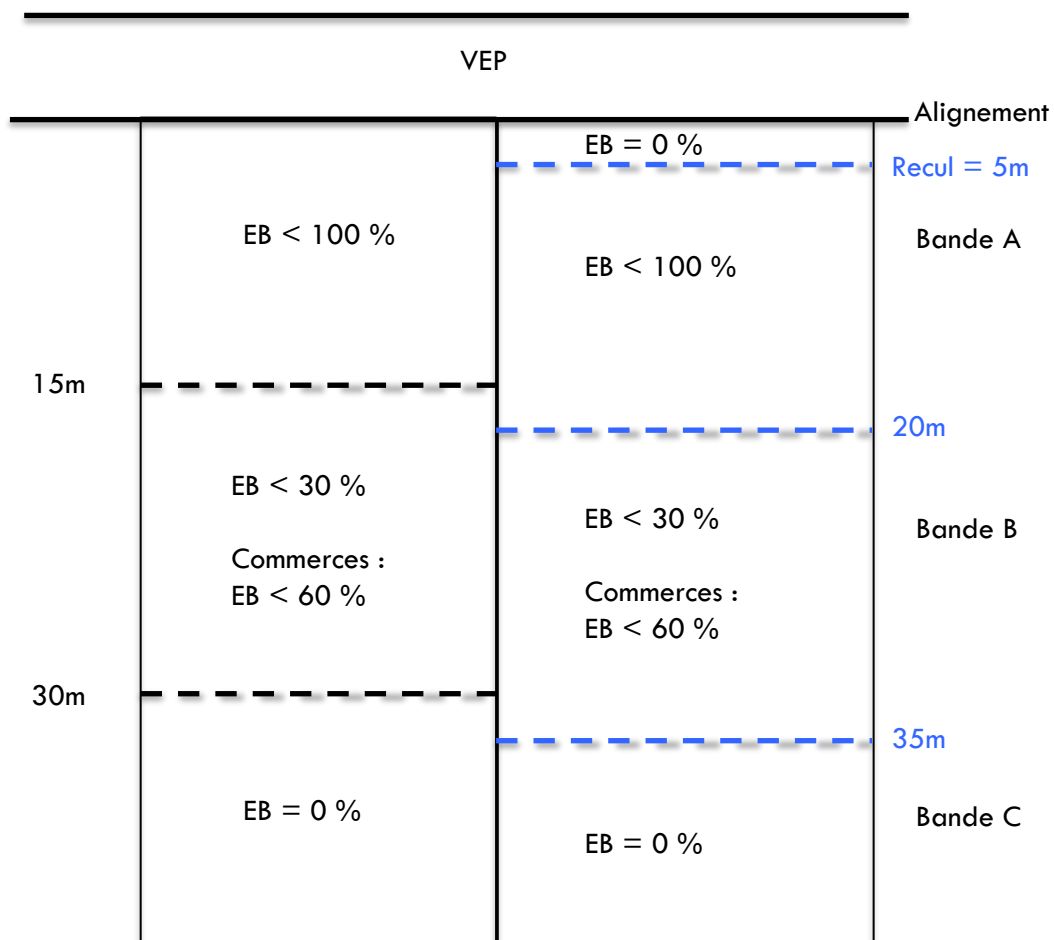


## UB7.2



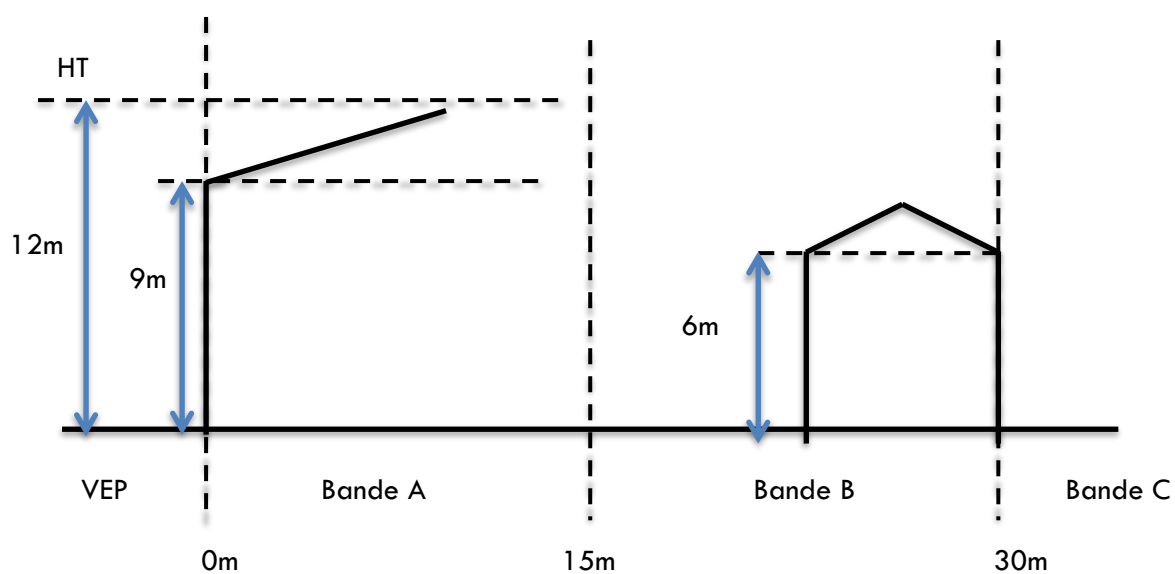
## UB 9

Emprise bâtie = EB

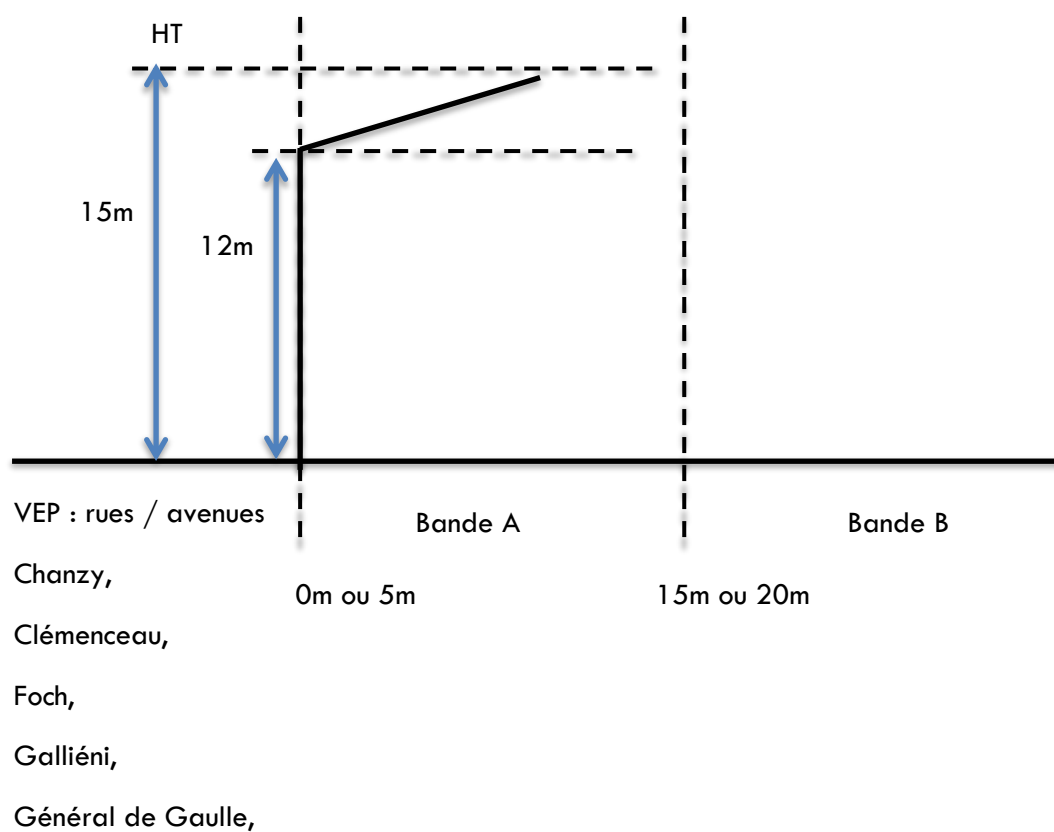




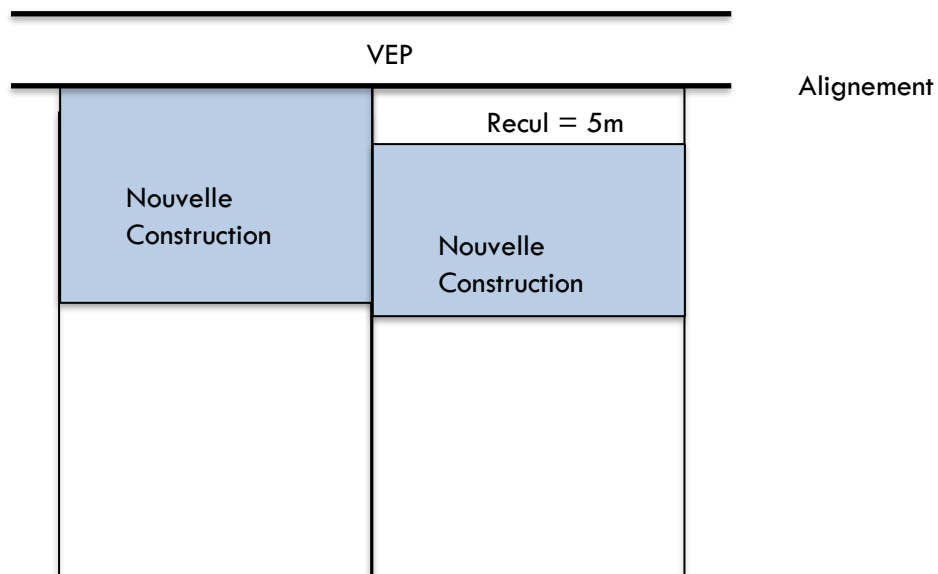
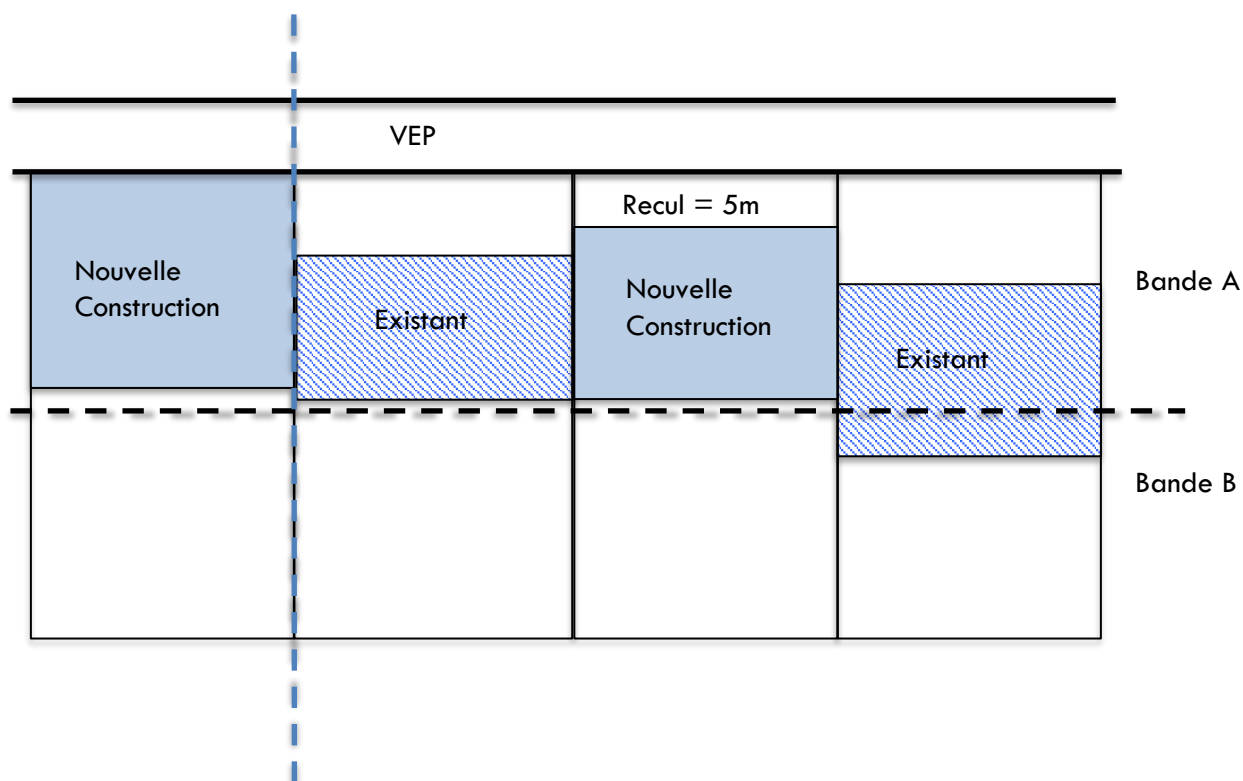
## UB10.1

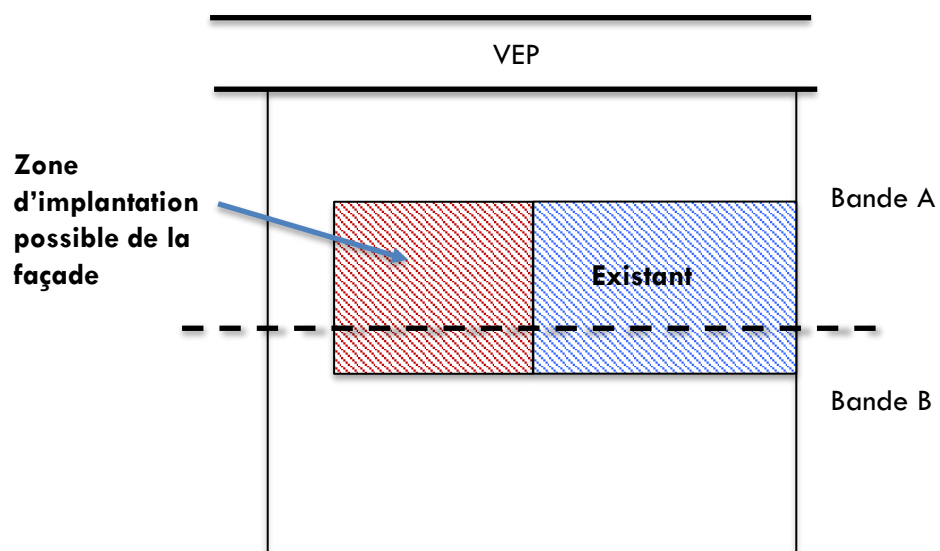
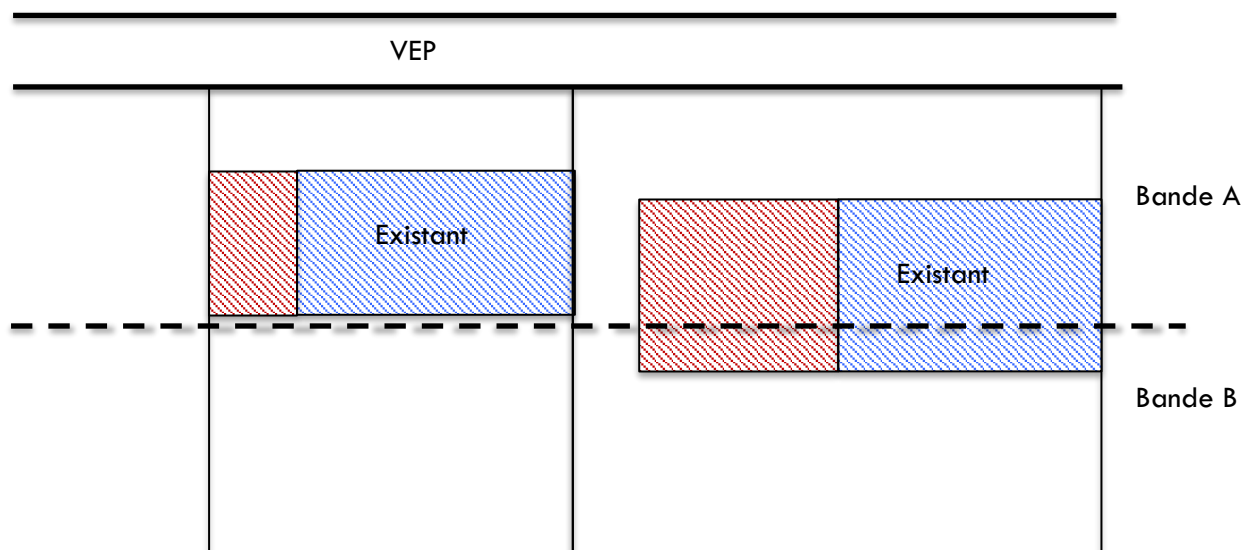


Hauteur Totale : HT

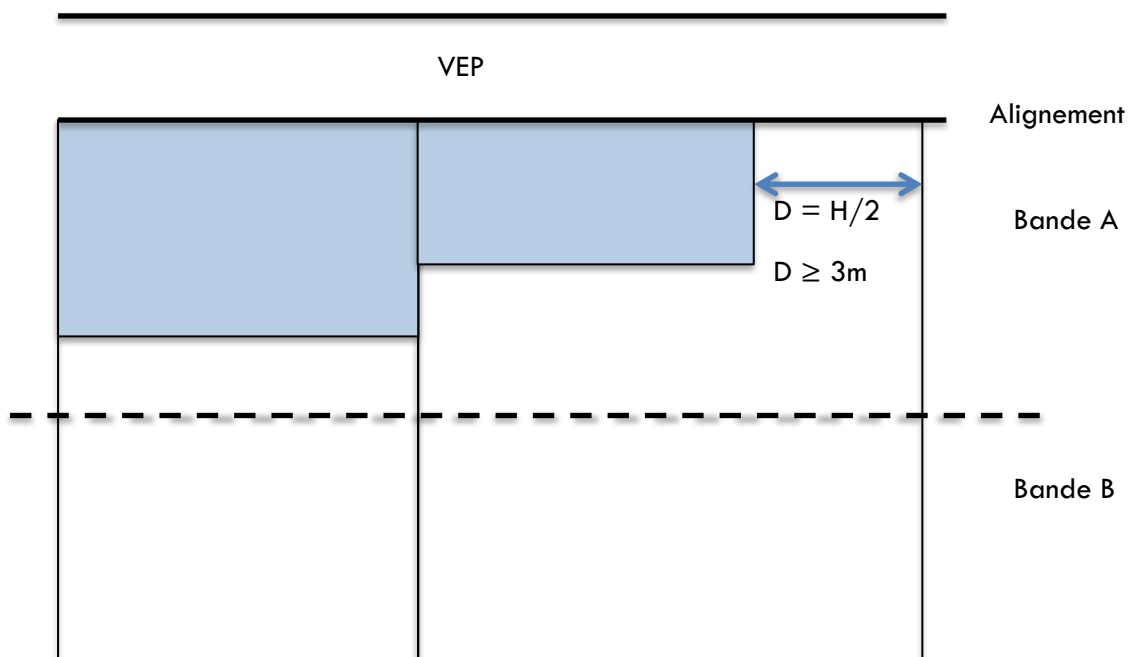




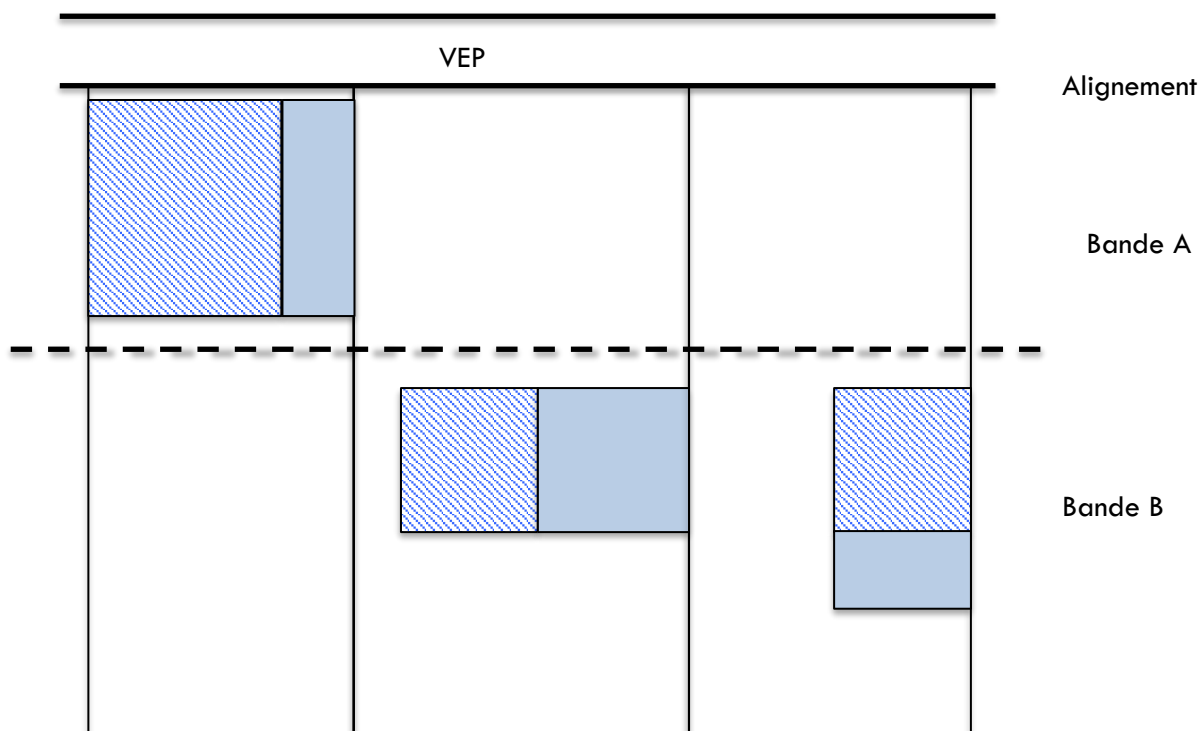
**UC****UC6.1****UC6.2**



## UC7.1

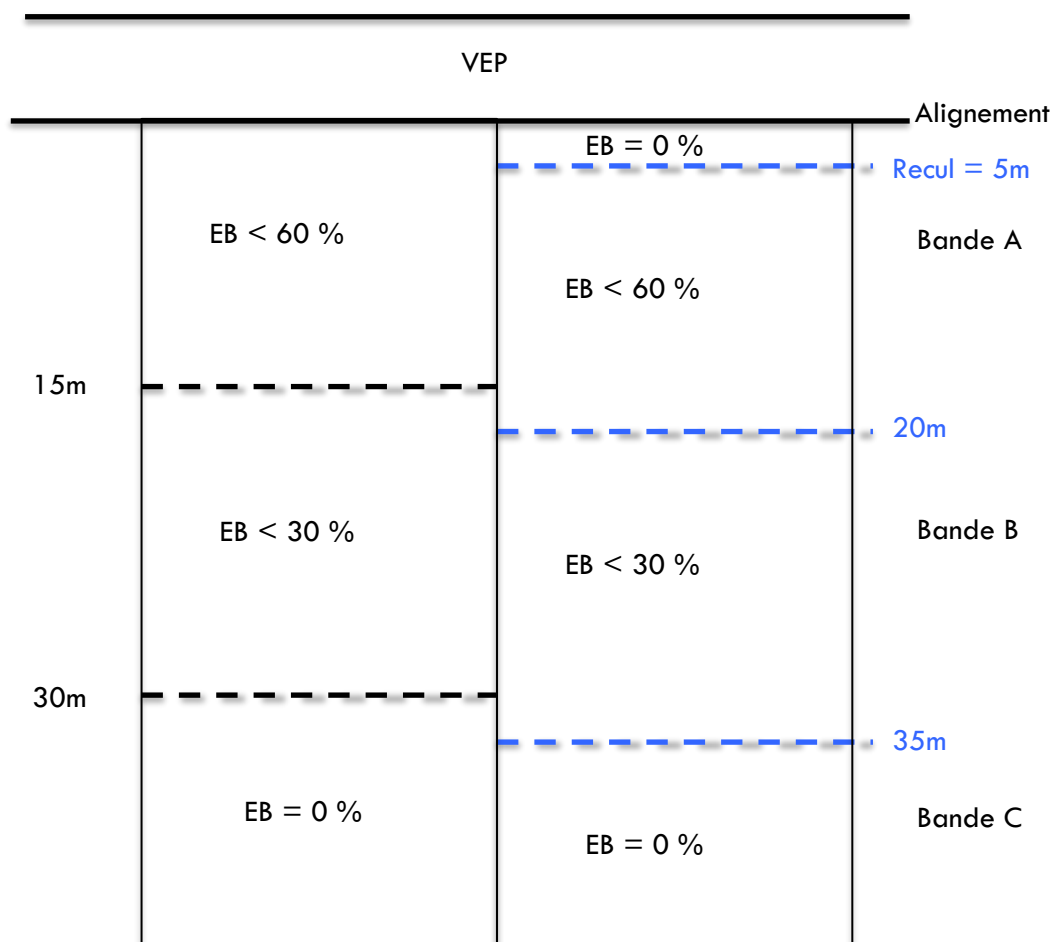


## UC7.2

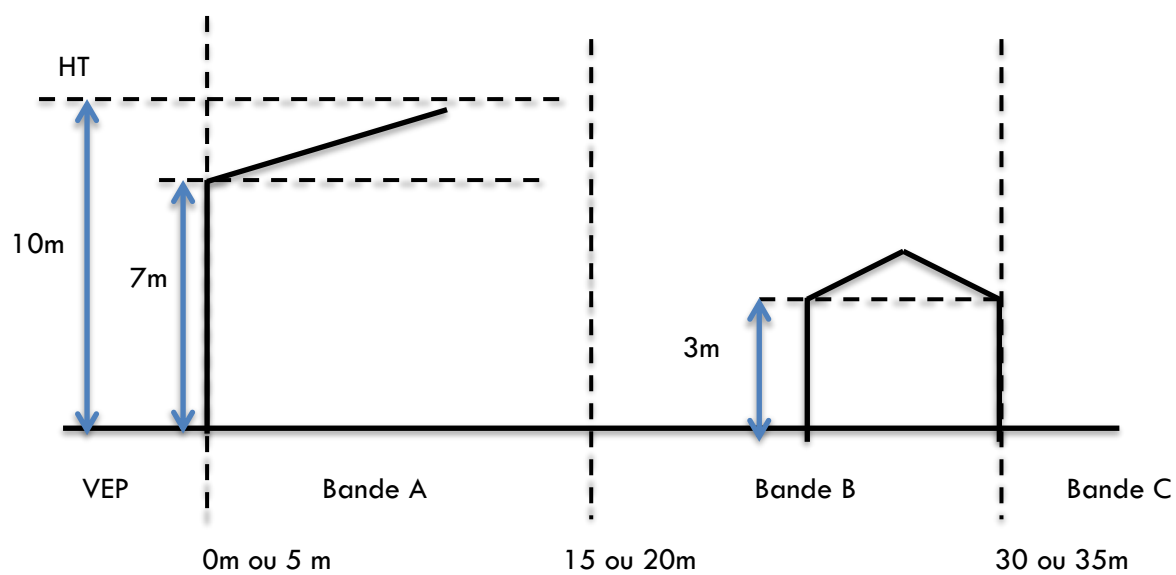


## UC 9

Emprise bâtie = EB



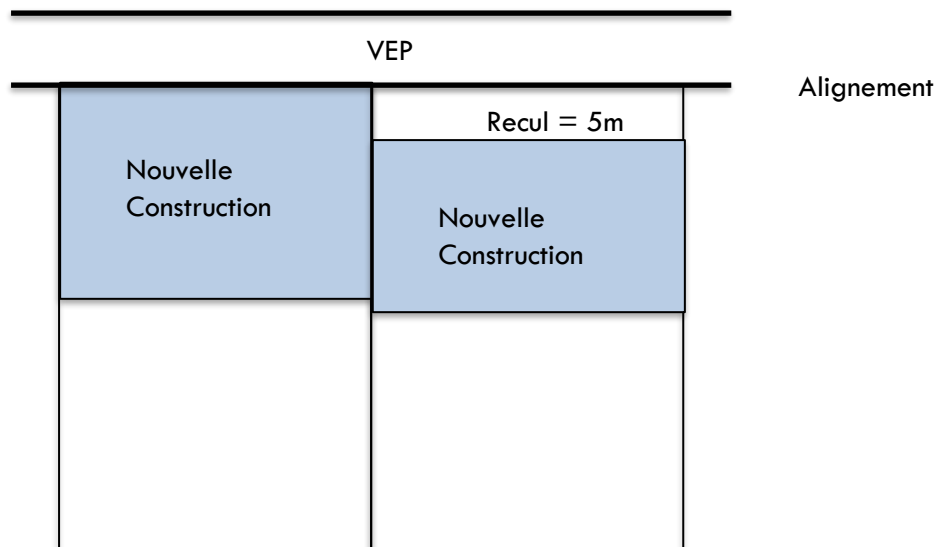
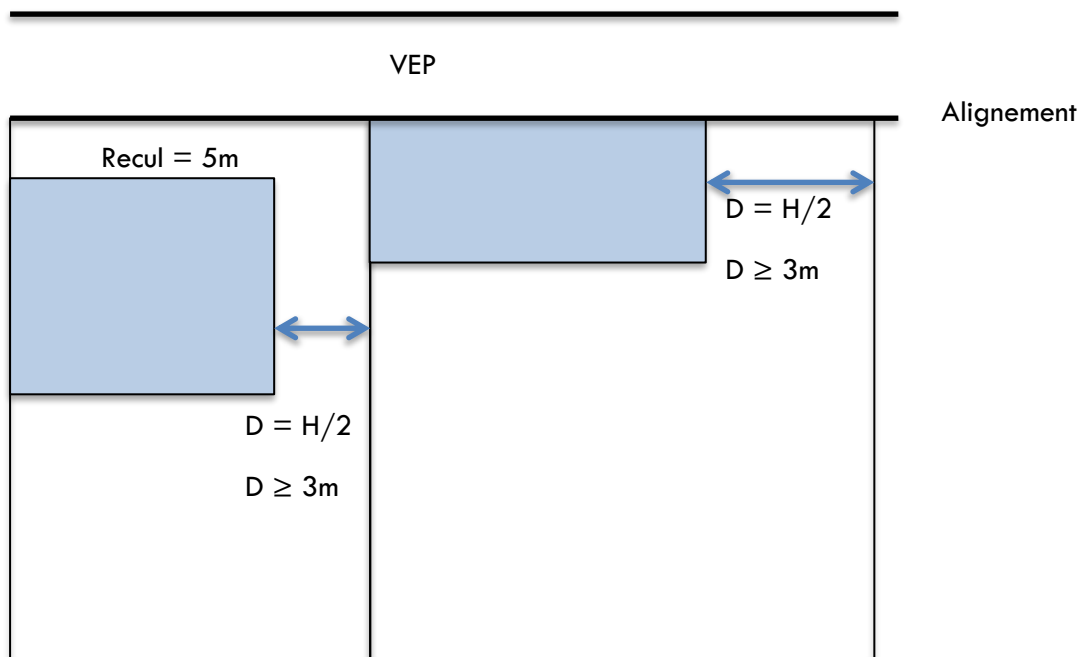
## UC10.1



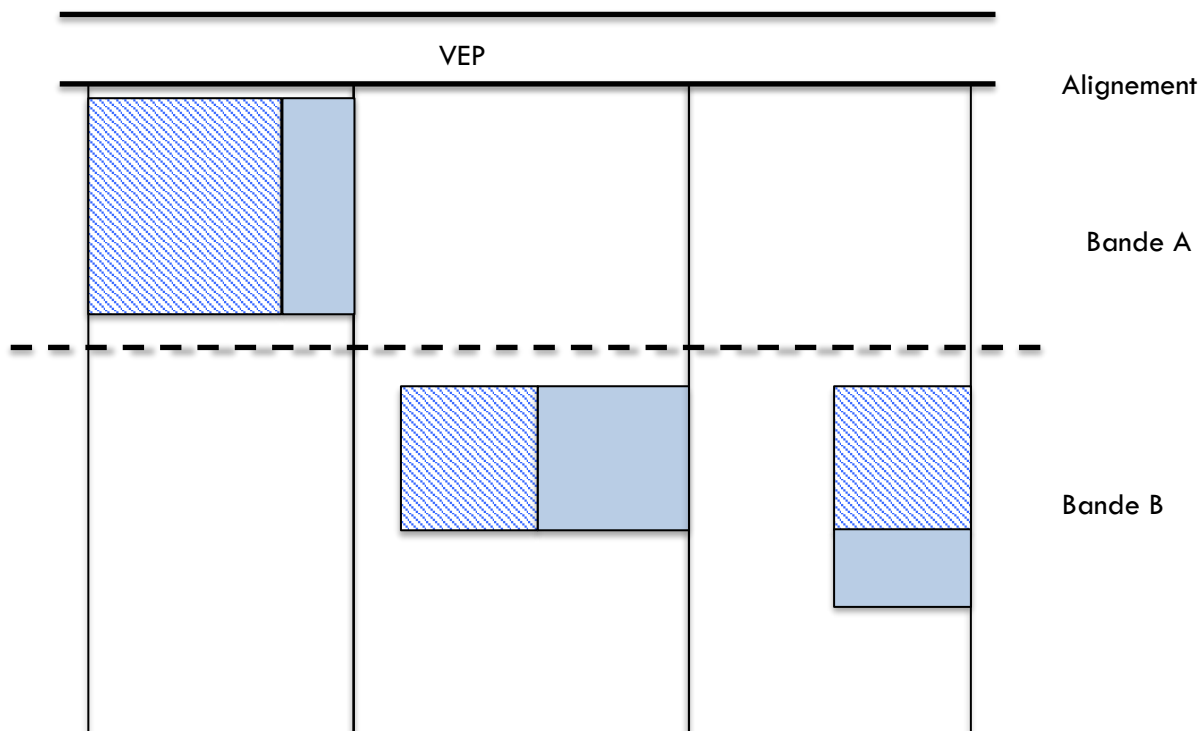
Hauteur Totale : HT



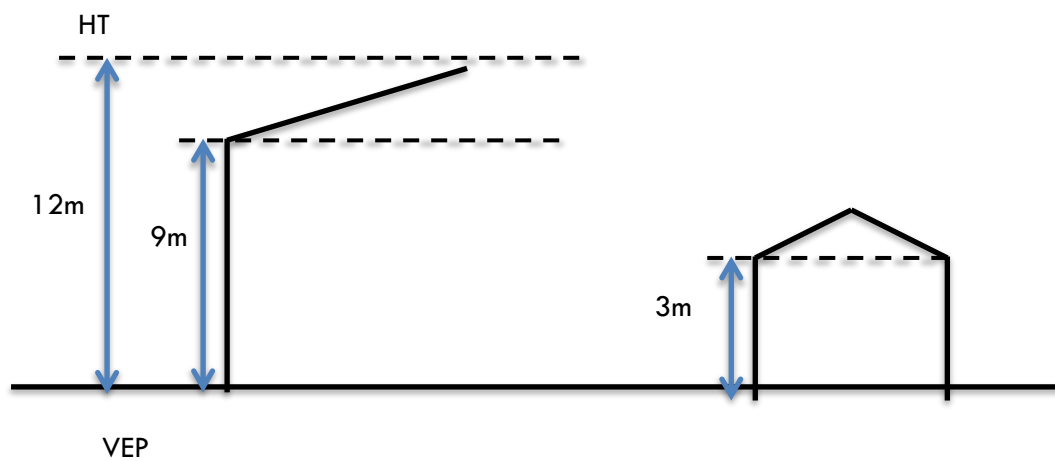


**UE****UE6.1****UE7.1**

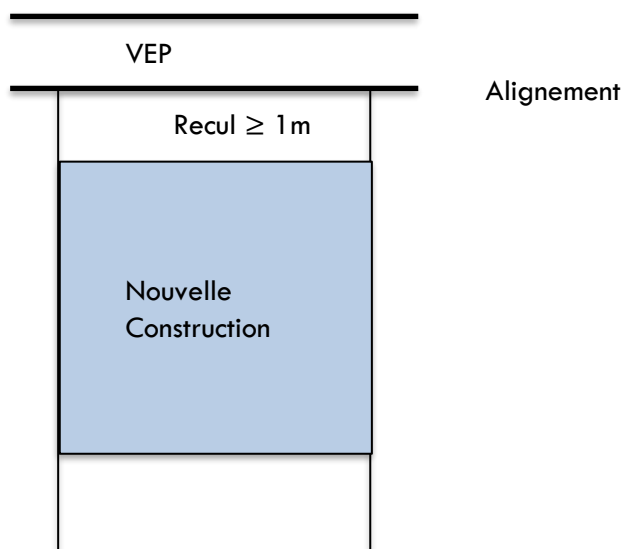
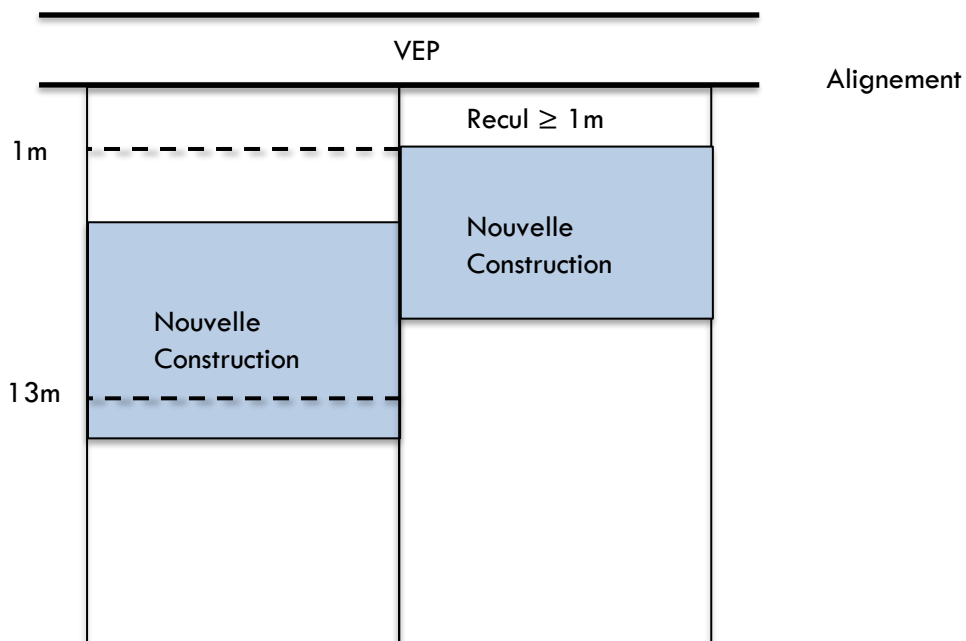
UE7.2



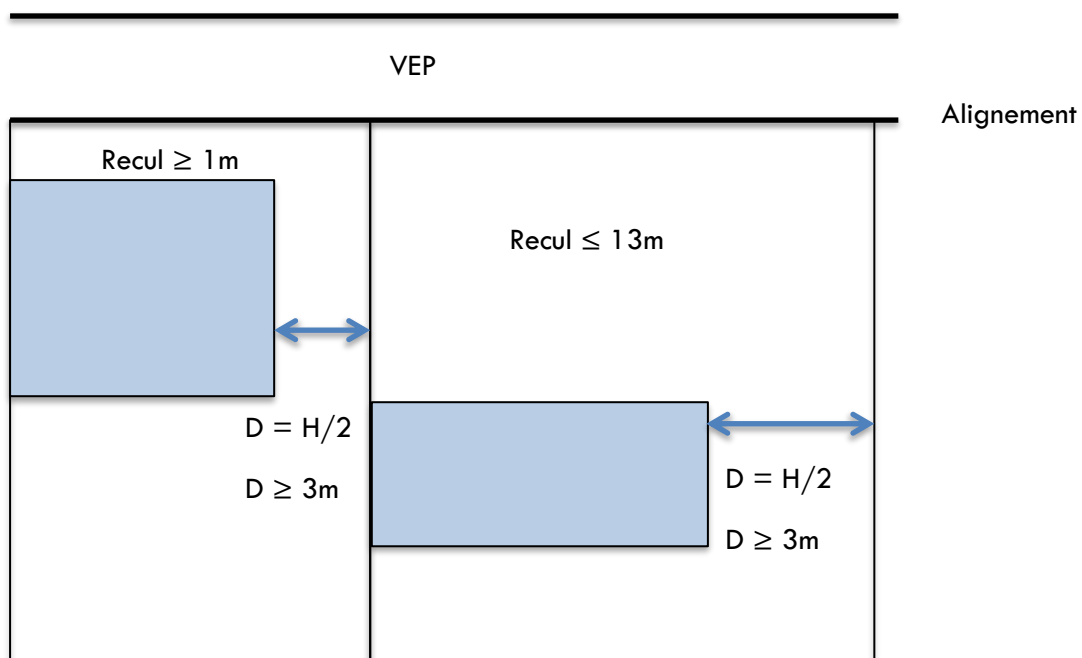
UE10.1



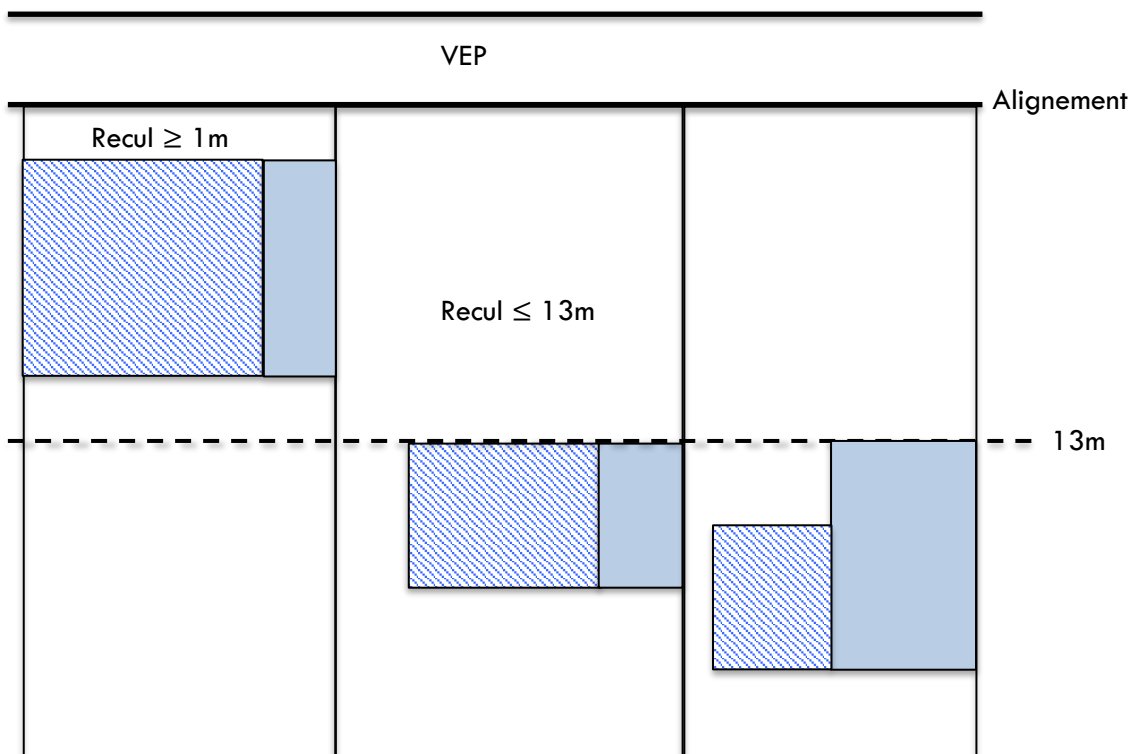
Hauteur Totale : HT

**UY****UY6.1****UY6.2**

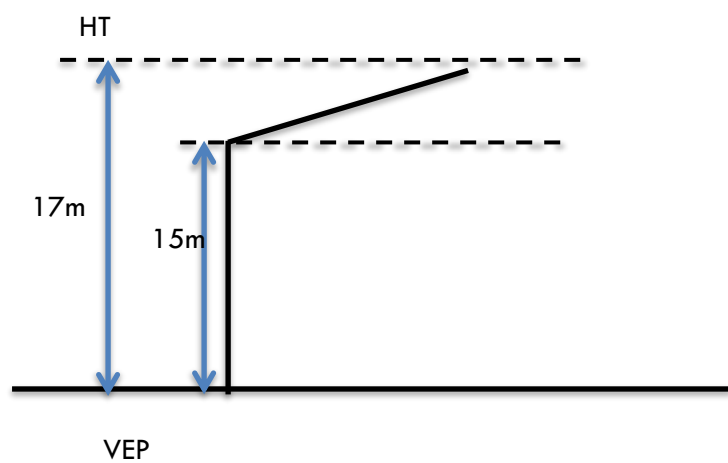
## UY7.1



## UY7.2

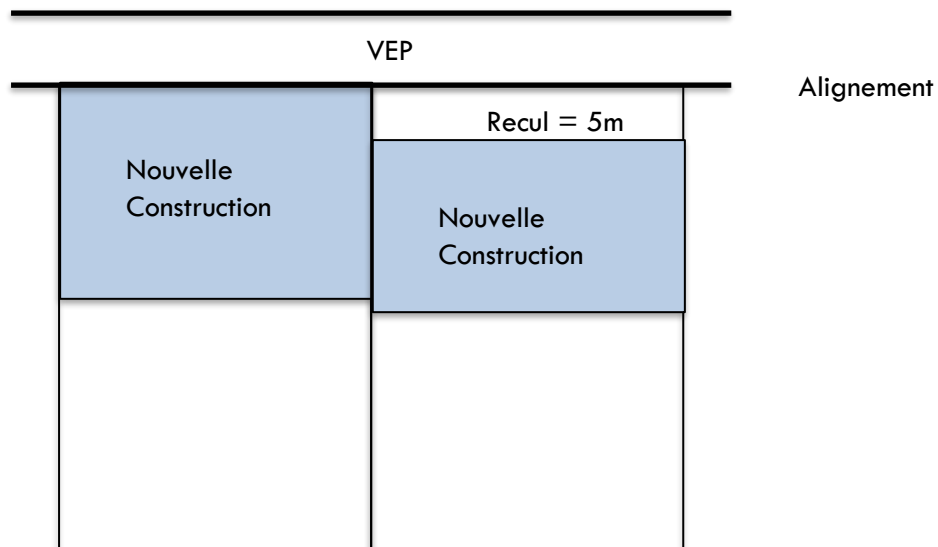
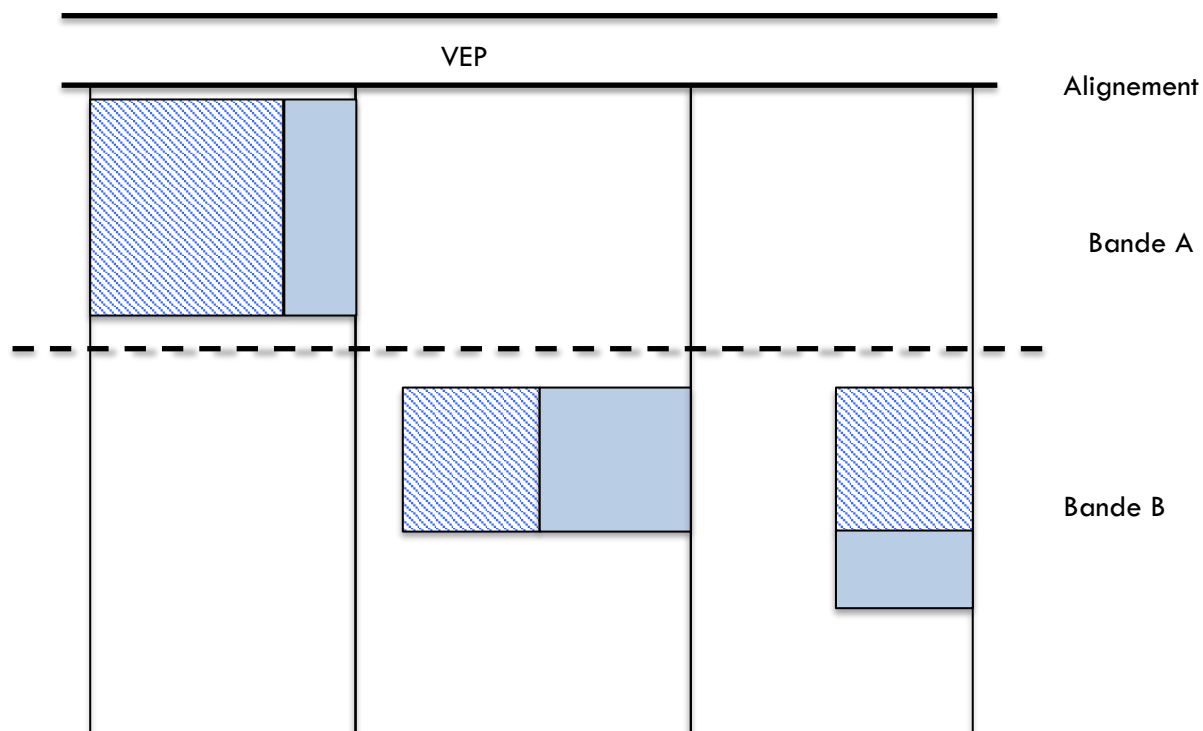


## UY10.1

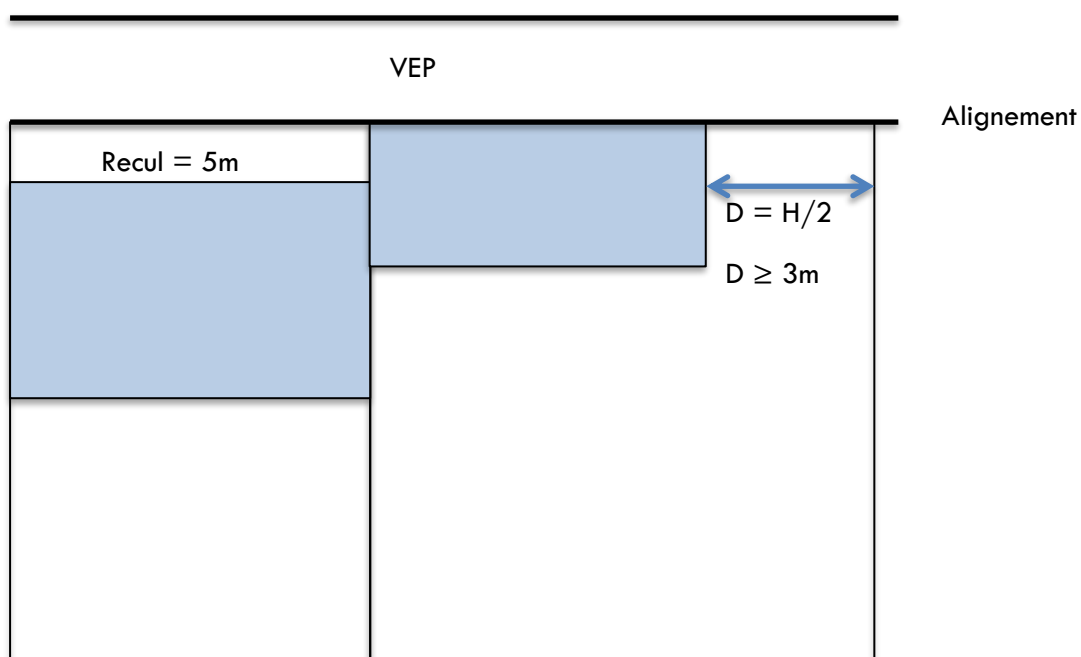


Hauteur Totale : HT



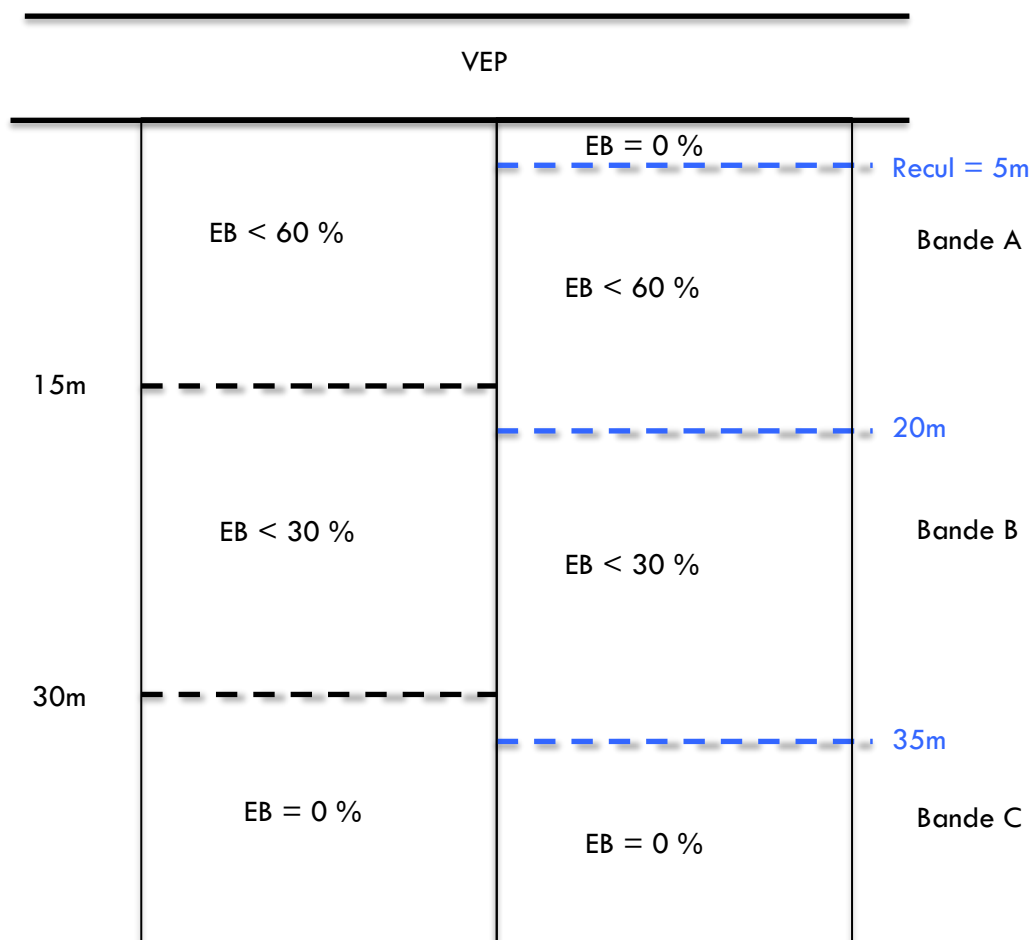
**1AU****1AU6.1****1AU6.2**

## 1AU7.1



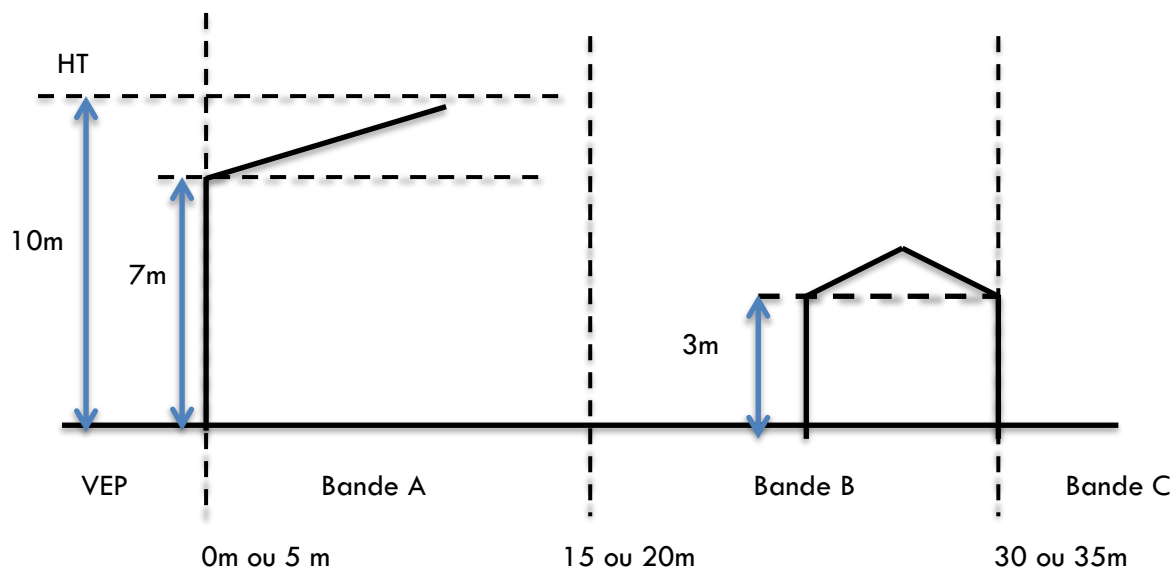
## 1AU 9

Emprise bâtie = EB



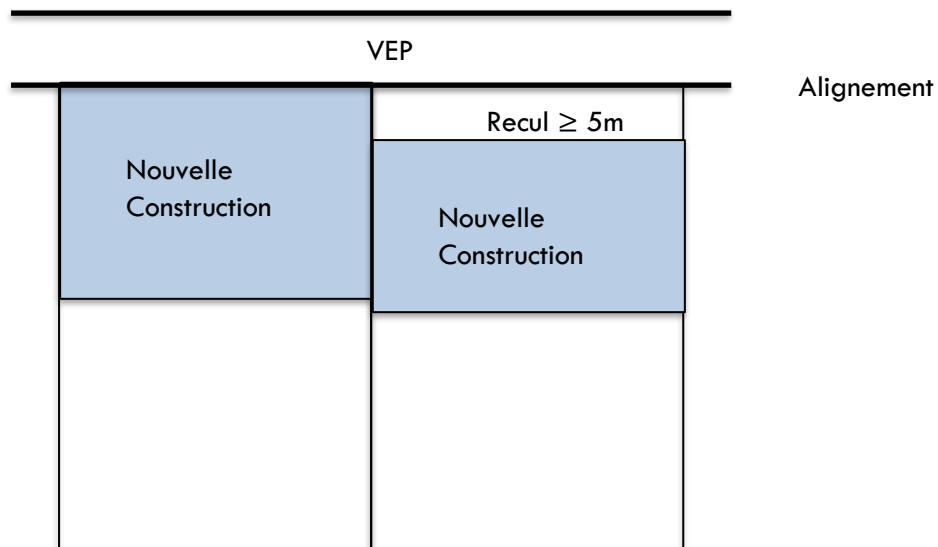
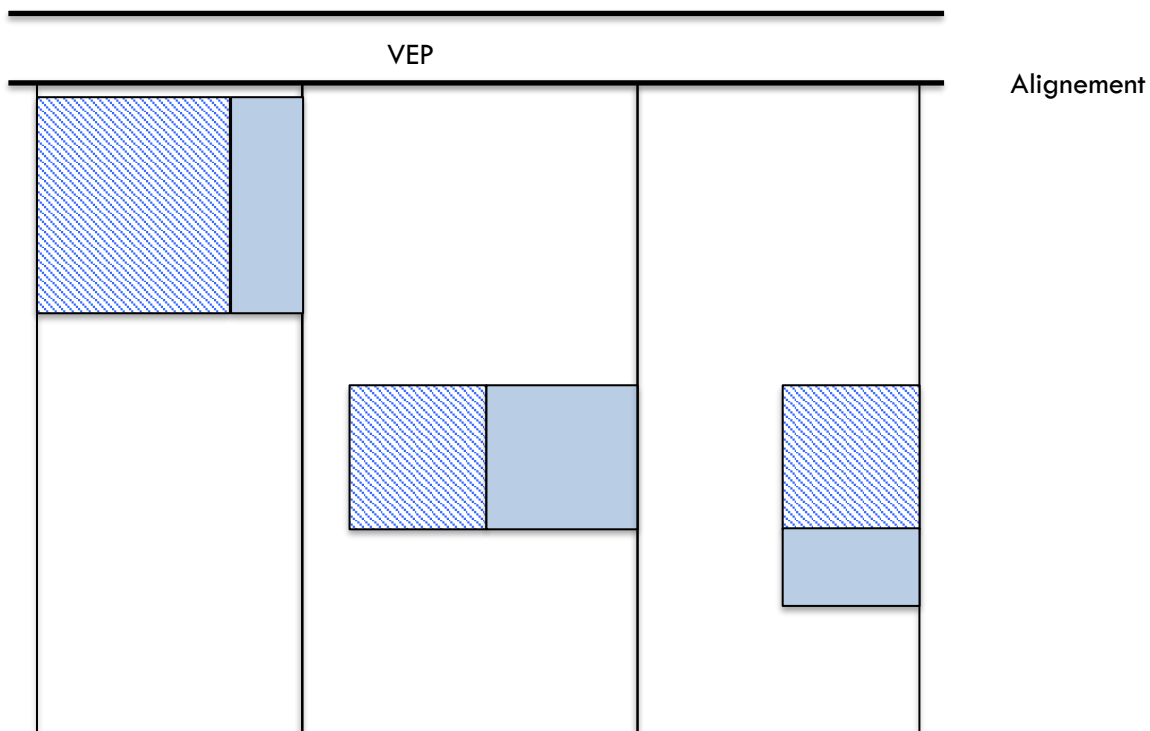


## 1AU10.1

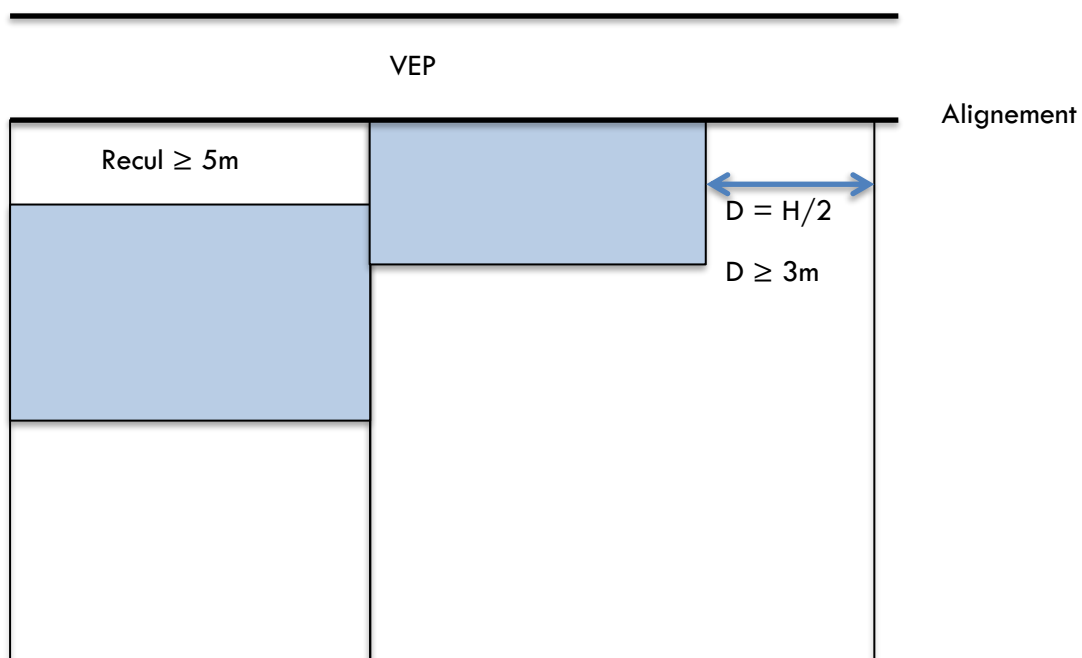


Hauteur Totale : HT

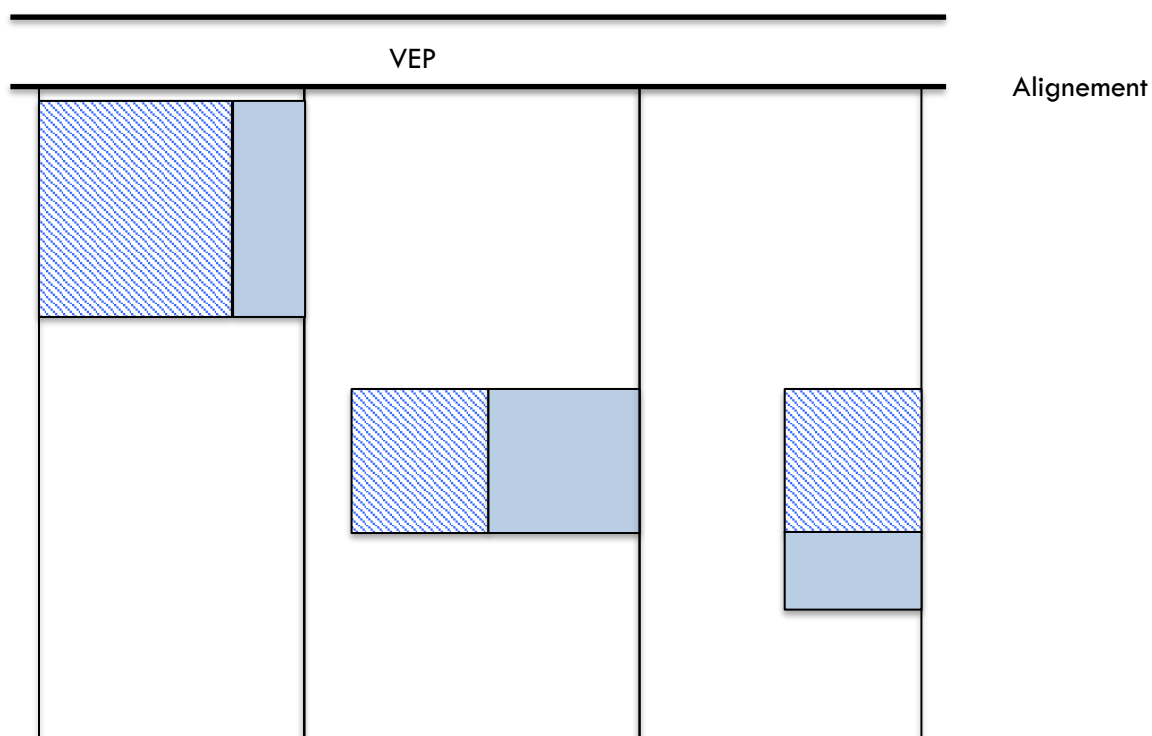


**A****A6.1****A6.2**

## A7.1

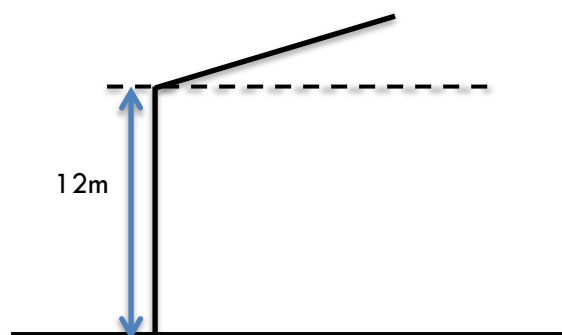


## A7.2

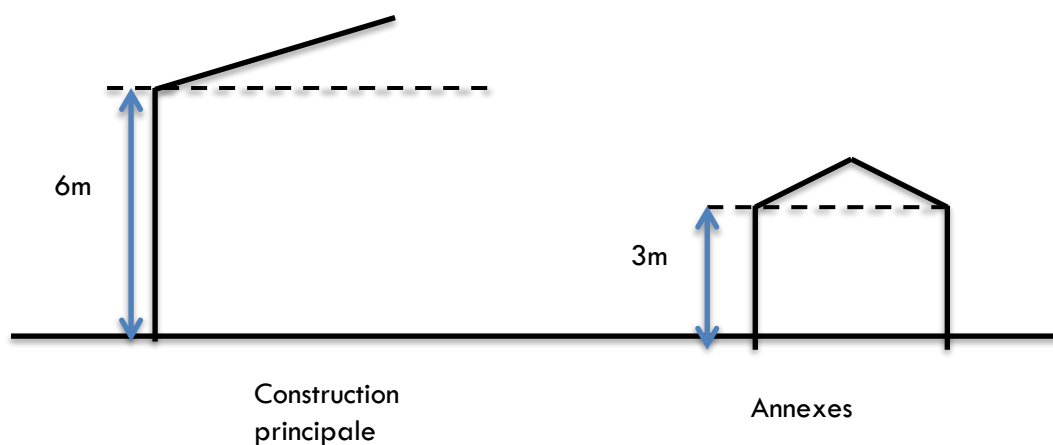


## A10

### A10.1



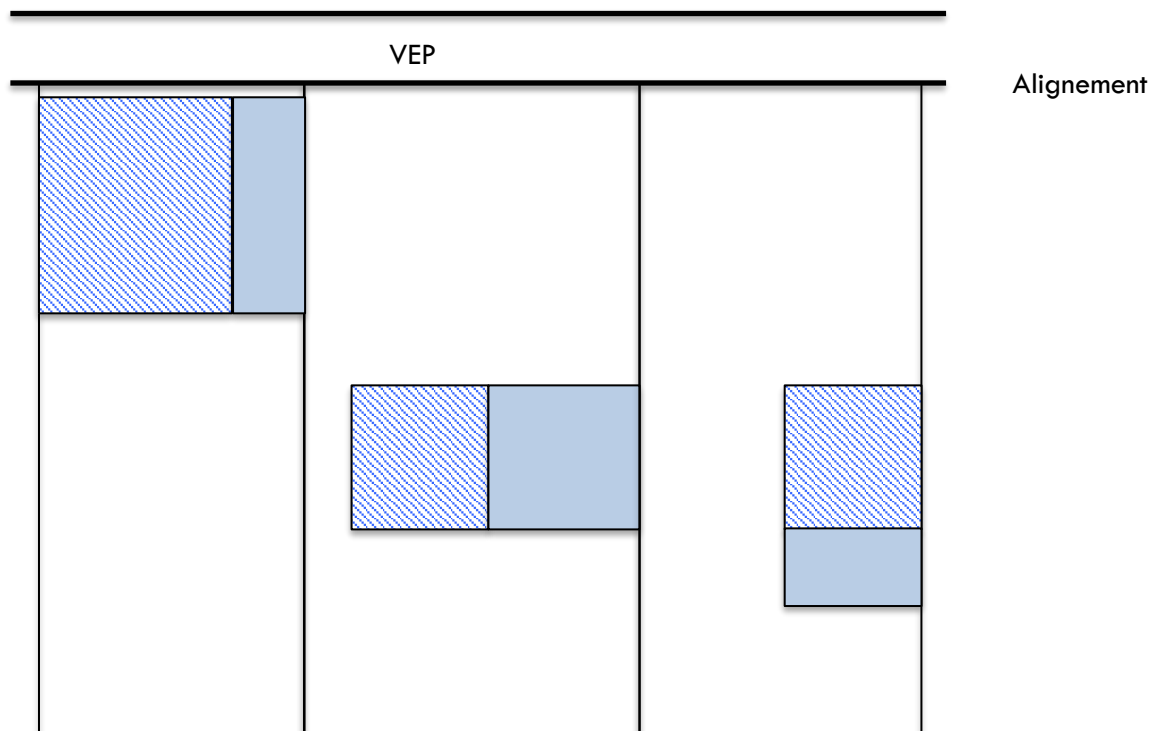
### A10.3 et A10.5



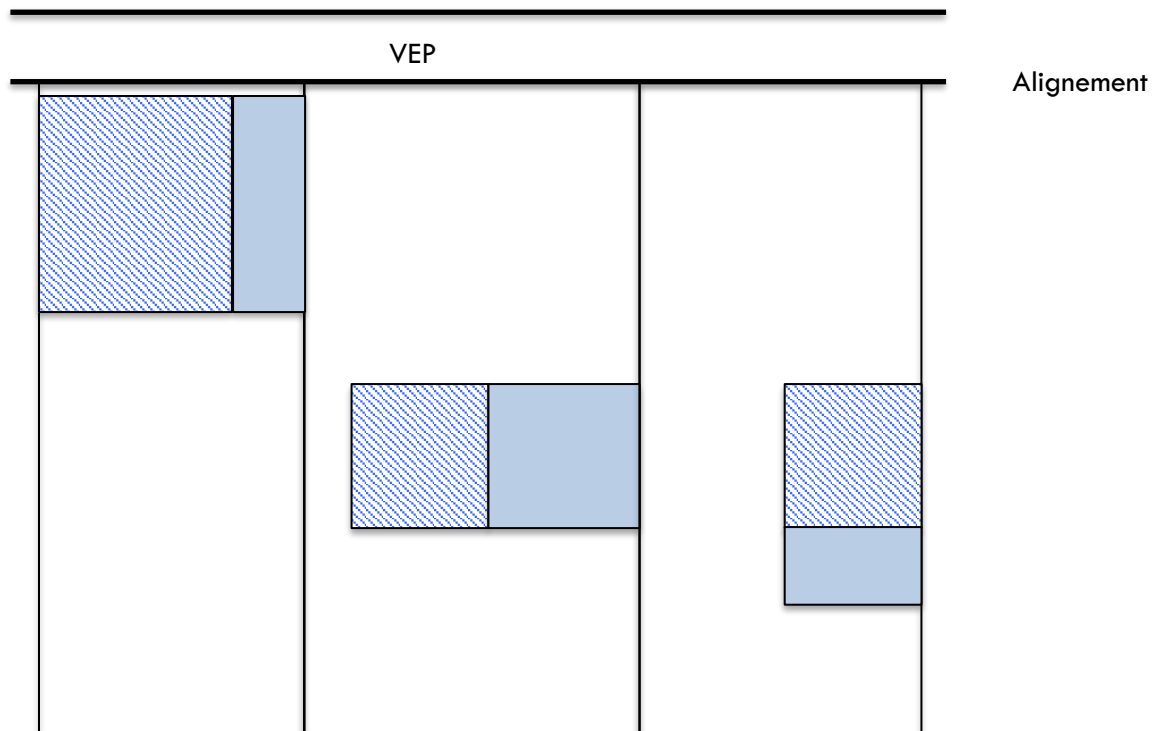


**N**

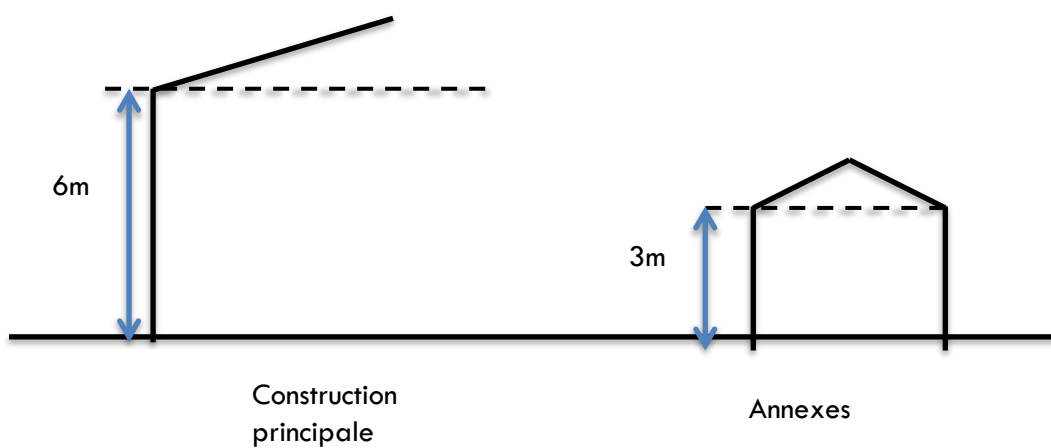
N6.1



N7



N10





**Document élaboré par :**



**Pôle Stratégie Urbaine et Rayonnement Patrimonial**  
**Direction Urbanisme - Foncier**

Equipe d'étude :

**GIE AT'METROPOLIS**

**METROPOLIS**

**Urbaniste OPQU**

10 rue du 19 Mars 1962 – 33130 BEGLES

Tél : 05 56 74 95 70

www.metropolis-urbanisme

**Céline LE MAIRE**

**Architecte DPLG - Urbaniste DESS**

10 rue du 19 Mars 1962 – 33130 BEGLES

Tél : 05 35 54 61 09 / Fax : 05 35 54 61 08

archi@celinelemaire.com - www.celinelemaire.com

**Fabien CHARLOT**

**Paysagiste DPLG**

71-75 rue Paul Camelle - 33100 BORDEAUX

Tél : 05 56 32 22 79

fabien\_charlot@hotmail.com



céline le maire  
architecte dplg ■■■■■■  
■■■■■ urbaniste dess



**BIOTOPE**

**Bureau d'études environnementales**

2 boulevard Bosc – 4<sup>ème</sup> étage - 33130 BEGLES

Tél : 05 56 06 35 87 / Fax : 05 56 06 35 88

sudouest@biotope.fr



**RIVIERE MORLON & ASSOCIES – AARPI**

**Assistance Juridique**

33 allées de Chartres – 33000 BORDEAUX

Tél. : 05 56 79 96 00 / Fax : 05 56 79 96 01

Rivière Morlon & Associés  
A V O C A T S