

# SAINT LOUBÈS

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Loubès

Pièce n°4.1.0

## Règlement d'urbanisme Livre 1 : Dispositions générales

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date  
du 10 octobre 2024

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



**UA64.**  
PARIS | BOISSY  
URBANISTES & ASSOCIÉS







# Sommaire

<b>CHAPITRE 0</b>	<b>- MODALITÉS D'APPLICATION DES DISPOSITIONS réglementaires</b>	<b>3</b>
Article 0.1	Champ d'application territorial	3
Article 0.2	Effets du règlement	3
Article 0.3	Composition des dispositions réglementaires	3
Article 0.4	Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations et réglementations relatives à l'occupation des sols	4
0.4.1	Règlement National d'Urbanisme (RNU)	4
0.4.2	Autres législations	5
0.4.3	Prise en compte de périmètres réglementaires spécifiques	5
Article 0.5	Division du territoire en zones	5
0.5.1	Zones Urbaines	5
0.5.2	Zones à urbaniser	6
0.5.3	Zones agricoles	6
0.5.4	Zones naturelles et forestières	6
0.5.5	Autres dispositions figurant sur la pièce graphique du règlement	7
Article 0.6	Application du règlement aux constructions existantes	7
Article 0.7	Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de 10 ans	7
Article 0.8	Permis de démolir	8
Article 0.9	Les dispositions réglementaires visant à protéger le patrimoine bâti	8
Article 0.10	Le patrimoine paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique	8
Article 0.11	Édification des clôtures	8
Article 0.12	Adaptations mineures	8
Article 0.13	Dérogations	8
0.13.1	En application de l'article L. 152-4 du Code de l'urbanisme	8
0.13.2	En application de l'article L. 152-5 du Code de l'urbanisme	9
Article 0.14	Ouvrages du réseau public de transport d'électricité	9
Article 0.15	Marges de recul sur routes départementales hors agglomération	10
Article 0.16	Accès sur routes départementales hors agglomération	10
Article 0.17	Isolement acoustique le long des infrastructures de transports terrestres bruyantes	10
Article 0.18	Obligations imposées par le périmètre de protection de 500 mètres de rayon la chapelle Saint-Loup, inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques	11
Article 0.19	La prévention des risques	11
Article 0.20	Protection des sites archéologiques	12
Article 0.21	Protection des végétaux	12
<b>CHAPITRE 1</b>	<b>-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS</b>	<b>13</b>
Article 1.1	Destinations des constructions	13
Article 1.2	Mixité dans l'habitat	15
<b>CHAPITRE 2</b>	<b>- MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</b>	<b>16</b>
Article 2.1	Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées	16
2.1.1	Dispositions générales	16
Article 2.2	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	19





2.2.1	Retrait par rapport aux limites séparatives .....	20
2.2.2	Autres retraits .....	22
2.2.3	Dérogations.....	23
Article 2.3	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	23
2.3.1	Distance entre deux constructions et modalités de calcul .....	23
Article 2.4	Emprise au sol des constructions .....	24
2.4.1	Modalités de calcul.....	24
2.4.2	Coefficient d'emprise au sol (CES) .....	25
Article 2.5	Hauteur des constructions.....	25
2.5.1	Hauteur.....	25
2.5.2	Hauteur en niveaux.....	26
<b>CHAPITRE 3 - QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE.....</b>		<b>28</b>
Article 3.1	Traitement des espaces libres .....	28
3.1.1	Maintien des éléments naturels et paysagers.....	28
3.1.2	Les espaces de pleine terre.....	29
3.1.3	Les espaces végétalisés .....	29
Article 3.2	Préservation de la qualité du cadre de vie et dispositions graphiques.....	30
3.2.1	Espaces boisés classés (EBC) .....	30
3.2.2	Arbre identifié.....	30
<b>CHAPITRE 4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....</b>		<b>31</b>
Article 4.1	DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....	31
4.1.1	Normes pour les constructions existantes a la date d'approbation du PLU .....	31
4.1.2	Normes pour les constructions nouvelles .....	32
4.1.3	Bio climatisme et énergies renouvelables .....	33
Article 4.2	Dispositions applicables à la protection du patrimoine bâti identifié.....	34
<b>CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT .....</b>		<b>35</b>
Article 5.1	Dispositions générales.....	35
5.1.1	Normes de stationnement pour les véhicules motorisés .....	35
5.1.2	Normes de stationnement pour les vélos.....	39
<b>CHAPITRE 6 - DESSERTE PAR LES EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX .....</b>		<b>42</b>
Article 6.1	Desserte par les voies publiques ou privées .....	42
6.1.1	Accès .....	42
6.1.2	Voie de desserte .....	43
6.1.3	Espaces de desserte interne.....	44
Article 6.2	Réseaux .....	44
6.2.1	Eau potable .....	44
6.2.2	Défense extérieure contre l'incendie.....	45
6.2.3	Assainissement.....	45
6.2.4	Eaux pluviales .....	46
6.2.5	Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication (y compris communications numériques).....	47
Article 6.3	Collecte et tri des déchets .....	48
6.3.1	Locaux poubelles.....	48
6.3.2	Collecte et tri.....	48



## CHAPITRE 0 - MODALITÉS D'APPLICATION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

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

### Article 0.1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

---

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

### Article 0.2 EFFETS DU RÉGLEMENT

---

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

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

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

### Article 0.3 COMPOSITION DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

---

Les dispositions réglementaires du PLU sont composées de plusieurs pièces :

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

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

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

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



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

### 0.4.1 Règlement National d'Urbanisme (RNU)

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

#### Article R. 111-2 :

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

#### Article R. 111-3 :

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

#### Article R. 111-4 :

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

#### Article R. 111-26 :

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

#### Article R. 111-27 :

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

Les dispositions des articles L. 111-6 et suivants issus de la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement continuent également à s'appliquer sur les parties non urbanisées du territoire de la commune. Elles ne concernent uniquement qu'une faible superficie au contact de l'autoroute A 10 à l'Ouest de la commune :

#### Article L111-6

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

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



#### Article L111-7

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

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

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

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public.

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

#### Article L111-8

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

### 0.4.2 Autres législations

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

- Les **servitudes d'utilité publique** prévues aux articles L. 151-43 et R. 151-51 du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal et annexées au présent PLU (liste et plan).
- Le **Plan de Prévention des risques Naturels Prévisibles d'Inondation** (PPRi) « vallée de la Dordogne - secteur de Bourg à Izon » approuvé le 9 mai 2005 et annexé au présent PLU (règlement et plan de délimitation des zones).
- L'arrêté préfectoral du 2 juin 2016, annexé au présent PLU pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, **portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Gironde**.

### 0.4.3 Prise en compte de périmètres réglementaires spécifiques

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

- PERIMETRE DE PREEMPTION URBAIN ET PERIMETRE DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE

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

## Article 0.5 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

### 0.5.1 Zones Urbaines

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



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

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

### 0.5.2 Zones à urbaniser

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

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

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

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

- La zone 1AU (secteur 1AUa et secteur 1AUb).
- La zone 1AUY (secteur 1AUYa et secteur 1AUYb).

### 0.5.3 Zones agricoles

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

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

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

Elle est dotée d'un secteur Ai.

### 0.5.4 Zones naturelles et forestières

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

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



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

### 0.5.5 Autres dispositions figurant sur la pièce graphique du règlement

Le plan de zonage fait aussi apparaître :

- Les terrains identifiés comme **Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer**, soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 et R.113-1 et R.113-2 du Code de l'Urbanisme. Ce classement s'applique aux bois, forêts et parcs, mais aussi à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignement. Le régime des Espaces Boisés Classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol. Il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sur autorisation préalable dûment acceptée et sous réserve de replantation.
- Les terrains classés comme **Espaces Verts à Protéger**, en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.
- Des **alignements commerciaux**, le long des axes identifiés au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.
- Les **emplacements réservés** définis à l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme pour les voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts. Ce sont des terrains que le P.L.U. affecte à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts, ou d'opérations pour réaliser des programmes de logement, dans le respect des objectifs de mixité sociale<sup>1</sup> et qui, en attendant d'être acquis par la collectivité, sont rendus inconstructibles. Le bénéficiaire de la réservation peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'acquisition à l'amiable se révèle impossible. Le propriétaire peut, dès l'opposabilité du P.L.U., mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquiescer le terrain.
- Les **secteurs de mixité sociale** définis à l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme dans lesquels le règlement définit la nature et la part des catégories de logements dans les programmes de logements à réaliser.

## Article 0.6 APPLICATION DU REGLEMENT AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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

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

## Article 0.7 RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS

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

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

---

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



## Article 0.8 PERMIS DE DEMOLIR

---

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

## Article 0.9 LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES VISANT A PROTEGER LE PATRIMOINE BATI

---

Le patrimoine bâti à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme a fait l'objet d'un repérage sur le document graphique du règlement (plan de zonage).

Des prescriptions particulières figurant à l'article 4.2 du présent livre « dispositions applicables à la protection du patrimoine bâti identifié » s'attachent à ces éléments de patrimoine, afin de protéger les éléments contribuant à l'identité architecturale des bâtiments considérés (notamment les façades, les toitures, les ferronneries et menuiseries, les extensions et annexes, les clôtures et haies et jardins de façade).

En outre, chacune des constructions retenues fait l'objet d'une fiche permettant de préciser leurs caractéristiques patrimoniales.

## Article 0.10 LE PATRIMOINE PAYSAGER OU ELEMENTS DE PAYSAGES A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE CULTUREL, HISTORIQUE OU ECOLOGIQUE

---

Les espaces paysagers à protéger (EPP) ou espaces verts protégés (EVP) en application des articles L.151-23 ou L.151-19 du Code de l'Urbanisme, assurent une protection des espaces présentant une sensibilité écologique particulière ou un intérêt paysager d'ordre culturel ou historique.

Ce classement autorise les aménagements et installations légères ne remettant pas en cause le caractère boisé des espaces concernés. Ainsi, certains éléments minéraux ou à dominante minérale sont considérés comme partie intégrante de l'espace à protéger s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, éléments décoratifs, emmarchements, etc.).

## Article 0.11 ÉDIFICATION DES CLOTURES

---

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

## Article 0.12 ADAPTATIONS MINEURES

---

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

## Article 0.13 DEROGATIONS

---

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

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



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

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

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

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

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

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

Ces dispositions ne sont pas applicables :

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

## Article 0.14 OUVRAGES DU RESEAU PUBLIC DE TRANSPORT D'ÉLECTRICITÉ

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont des ouvrages spécifiques qui rentrent dans la catégorie « des équipements d'intérêt collectif et services publics » au sens du 4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme.

En conséquence :

- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (>50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis. RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.



## Article 0.15 MARGES DE REcul SUR ROUTES DEPARTEMENTALES HORS AGGLOMERATION

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

Ces marges de recul sont précisées selon la voie à l'article 2.1 « implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées » des présentes Dispositions Générales.

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

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

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

## Article 0.16 ACCES SUR ROUTES DEPARTEMENTALES HORS AGGLOMERATION

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

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

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

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

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

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

## Article 0.17 ISOLEMENT ACOUSTIQUE LE LONG DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES BRUYANTES

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



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

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

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

### Article 0.18 OBLIGATIONS IMPOSEES PAR LE PERIMETRE DE PROTECTION DE 500 METRES DE RAYON LA CHAPELLE SAINT-LOUP, INSCRITE A L'INVENTAIRE SUPPLEMENTAIRE DES MONUMENTS HISTORIQUES

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

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

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

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

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

### Article 0.19 LA PREVENTION DES RISQUES

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

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

*Dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :*

*[...]*

*2° Les secteurs où les nécessités [...] de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.*



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

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

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

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

## Article 0.20 PROTECTION DES SITES ARCHEOLOGIQUES

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

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

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

L'arrêté préfectoral n° AZ.07.33.18 du 3 janvier 2008 a inventorié **11 zones archéologiques** à prendre en compte sur le territoire de la commune de Saint-Loubès en application de l'article L. 522-5 du Code du Patrimoine et de l'article 5 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

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

## Article 0.21 PROTECTION DES VEGETAUX

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

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



# CHAPITRE 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

## Article 1.1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les destinations et sous-destinations de constructions sont définies par les articles R.151-27 à R.151-29 du code de l'urbanisme et précisées par l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016<sup>1</sup> sont les suivantes.

Destinations R.151-27	Sous-destinations R.151-28	Définitions et contenu des sous-destinations Arrêté du 10 novembre 2016 <sup>1</sup> (R. 151-29)
Exploitation agricole et forestière	<b>Exploitation agricole</b>	Constructions destinées au logement : <ul style="list-style-type: none"><li>- du matériel</li><li>- des animaux</li><li>- des récoltes</li></ul>
	<b>Exploitation forestière</b>	Constructions et entrepôts notamment de stockage: <ul style="list-style-type: none"><li>- de bois</li><li>- de véhicules</li><li>- de machines permettant l'exploitation forestière</li></ul>
Habitation	<b>Logement</b>	Constructions destinées au : <ul style="list-style-type: none"><li>- logement principal</li><li>- logement secondaire</li><li>- logement occasionnel des ménages</li></ul> Il s'agit notamment des maisons individuelles et immeubles collectifs.
	<b>Hébergement</b>	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service notamment : <ul style="list-style-type: none"><li>- les maisons de retraite</li><li>- les résidences universitaires</li><li>- les foyers de travailleurs</li><li>- les résidences autonomie</li></ul>
Commerce et activité de service	<b>Artisanat et commerce de détail</b>	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle Constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services
	<b>Restauration</b>	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	<b>Commerce de gros</b>	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle
	<b>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de service et accessoirement la présentation de biens.
	<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	<b>Cinéma</b>	Établissement de spectacles cinématographiques au sens de l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée.

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



Destinations R.151-27	Sous-destinations R.151-28	Définitions et contenu des sous-destinations Arrêté du 10 novembre 2016 <sup>1</sup> (R. 151-29)
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b>	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Elles peuvent être fermées au public ou ne recevoir qu'un accueil limité du public. Il s'agit notamment de constructions. <ul style="list-style-type: none"><li>- de l'État</li><li>- de collectivités territoriales</li><li>- de leurs groupements</li><li>- des autres personnes morales investies d'une mission de service public</li></ul>
	<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle et notamment : <ul style="list-style-type: none"><li>- nécessaires au fonctionnement des services publics</li><li>- conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains</li><li>- concourant à la production d'énergie</li></ul>
	<b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>	Équipements d'intérêts collectifs destinés à : <ul style="list-style-type: none"><li>- l'enseignement</li><li>- la petite enfance</li><li>- hospitaliers</li><li>- accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires</li></ul>
	<b>Salles d'art et de spectacle</b>	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacles, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	<b>Équipements sportifs</b>	Équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive et notamment : <ul style="list-style-type: none"><li>- les stades</li><li>- les gymnases</li><li>- les piscines ouvertes au public</li></ul>
	<b>Autres équipements recevant du public</b>	Équipements collectifs destinés à accueillir du public pour satisfaire un besoin collectif n'entrant dans aucune autre sous-destination. Elle comprend notamment : <ul style="list-style-type: none"><li>- les lieux de culte</li><li>- les salles polyvalentes</li><li>- les aires d'accueil des gens du voyage</li></ul>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<b>Industrie</b>	Constructions destinées à : <ul style="list-style-type: none"><li>- l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire</li><li>- l'activité industrielle du secteur secondaire</li><li>- les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie</li></ul> La sous-destination recouvre notamment les activités de production, construction, réparation, susceptibles de générer des nuisances.
	<b>Entrepôt</b>	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique
	<b>Bureau</b>	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises.
	<b>Centre de congrès et d'exposition</b>	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	<b>Cuisine dédiée à la vente en ligne</b>	Construction destinée à la préparation de repas commandés par voie télématique.



▪ CONSTRUCTION A DESTINATION AGRICOLE

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

▪ TRAVAUX SUR UNE CONSTRUCTION EXISTANTE

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

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

▪ CHANGEMENT DE DESTINATION

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

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

## Article 1.2 MIXITE DANS L'HABITAT

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

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

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

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

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

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

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



## CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

#### 2.1.1 Dispositions générales

##### ▪ CONSTRUCTIONS DE PREMIER RANG

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

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

##### ▪ CONSTRUCTIONS DE SECOND RANG

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

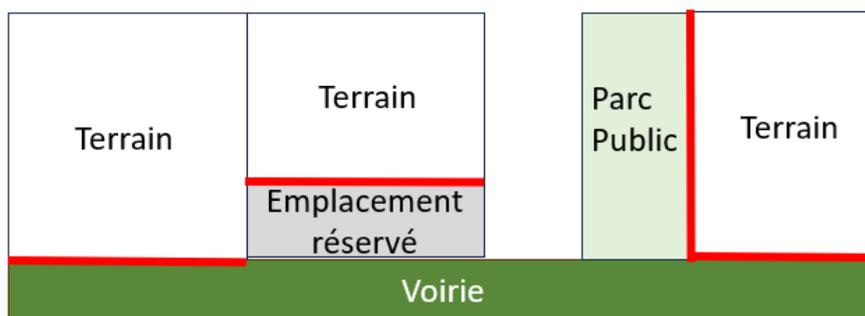
**Ne sont admis en second rang que les annexes de moins de 40 m<sup>2</sup>.**

##### ▪ ALIGNEMENT

Constituent un alignement :

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

## ALIGNEMENT



Alignement : 

Toutefois, ne constituent pas un alignement :

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

### *IMPLANTATION A L'ALIGNEMENT*

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

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

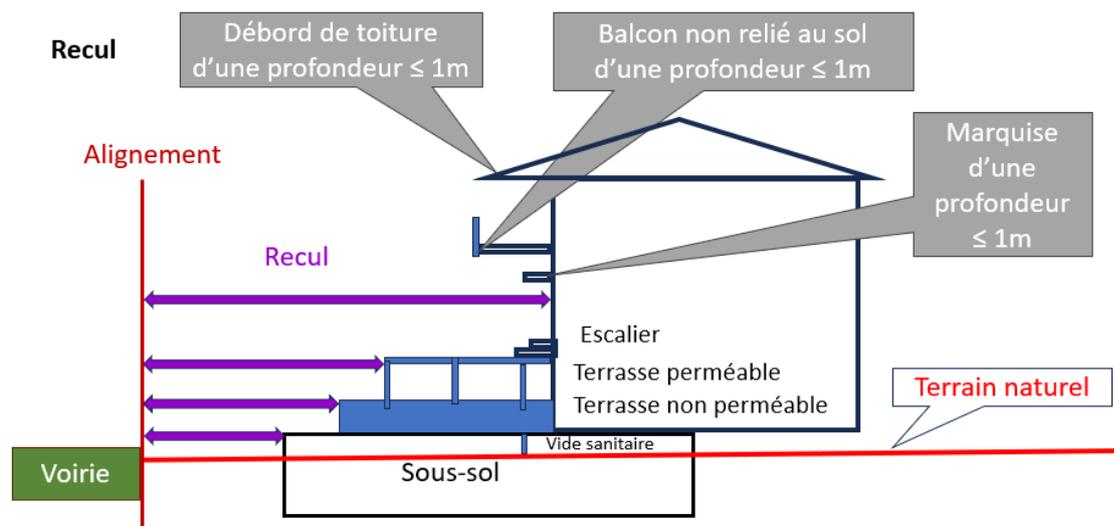
Les éléments en saillie sur le domaine public sont régis, le cas échéant, par les règlements de voirie en vigueur.

#### ▪ RECU ET MODE DE CALCUL

Le recul est la distance, mesurée horizontalement en tout point de la façade de la construction, la séparant du point le plus proche de l'alignement.

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

- Les débords de toiture, les balcons sans ancrage au sol, dont la profondeur est inférieure ou égale à 1 mètre.
- Les marquises, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, dès lors qu'ils sont bien intégrés à la façade de la construction, dont la profondeur est inférieure ou égale à 1 mètre.
- Les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres), dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre.
- Les parties des constructions au-dessous du sol après travaux.
- En outre, pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur dans une limite de 0,30 mètre d'épaisseur.



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

▪ MARGES DE REcul ET ACCES SUR LES ROUTES DEPARTEMENTALES HORS AGGLOMERATION

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

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

▪ REcul PAR RAPPORT AUX VOIES FERREES PARIS-BORDEAUX

LGV PARIS-BORDEAUX

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

VOIE FERRÉE PARIS-BORDEAUX

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

▪ SAILLIES SUR LE DOMAINE PUBLIC

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

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

Cette hauteur peut être ramenée à **3 mètres** :

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



▪ ANNEXES

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

Les piscines seront implantées en retrait de l'alignement.

▪ DEROGATIONS

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

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante.
- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale, notamment pour créer des séquences de façade.
- Lorsque la longueur de la façade sur rue est au moins égale à 10 mètres, des interruptions ponctuelles de façade peuvent être acceptées.
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.
- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, etc.
- Lorsque des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard des contraintes techniques, notamment à l'angle de deux voies.

▪ BANDE DE CONSTRUCTIBILITE

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

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

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

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

## Article 2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

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

## 2.2.1 Retrait par rapport aux limites séparatives

### ▪ TYPLOGIE DE LIMITES SEPARATIVES

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

Deux types de limites séparatives peuvent être distingués :

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

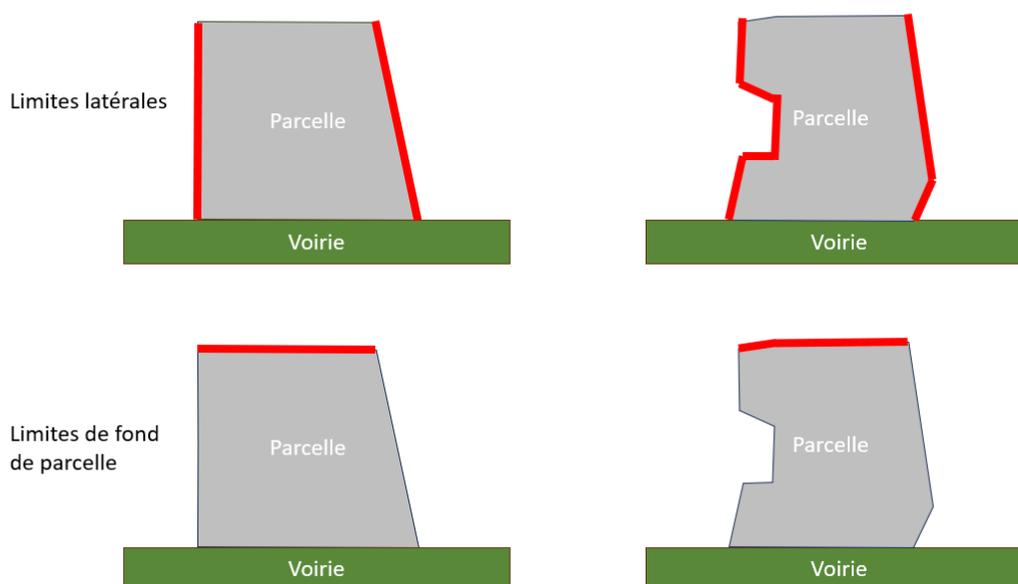
La qualification de la limite séparative (latérale ou fond de terrain) est déterminée à partir du seul terrain d'assiette du projet.

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

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

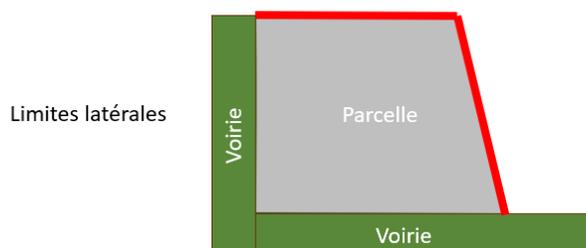
Dans le cas de morphologie parcellaire complexe, il conviendra de considérer comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à une voie ou emprise publique y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

### Limites séparatives

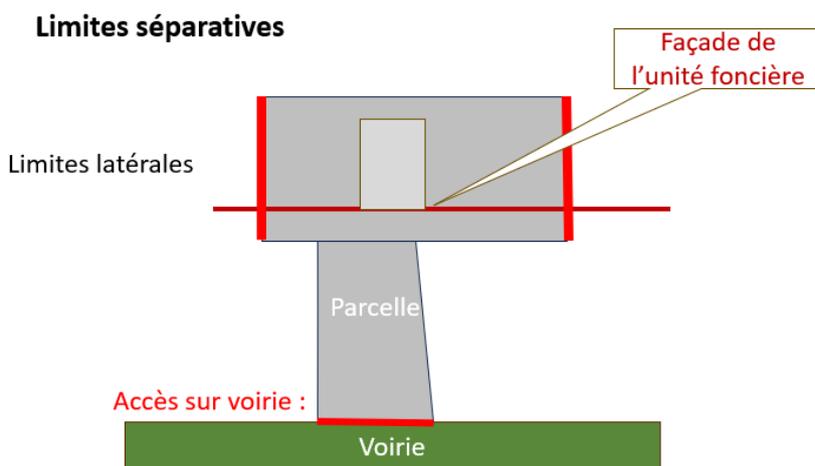


Dans les unités foncières situées aux angles de deux voies, toutes les limites séparatives sont considérées comme latérales.

### Limites séparatives



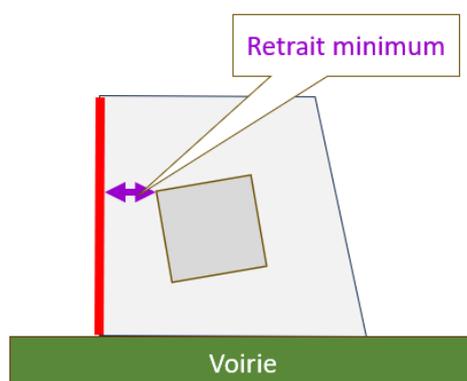
Dans le cas d'une unité foncière dite "en drapeau", les limites séparatives latérales à prendre en compte comme façade d'unité foncière sont celles qui se trouvent au droit du bâtiment projeté (cf. croquis).



▪ LE RETRAIT

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

**Retrait**

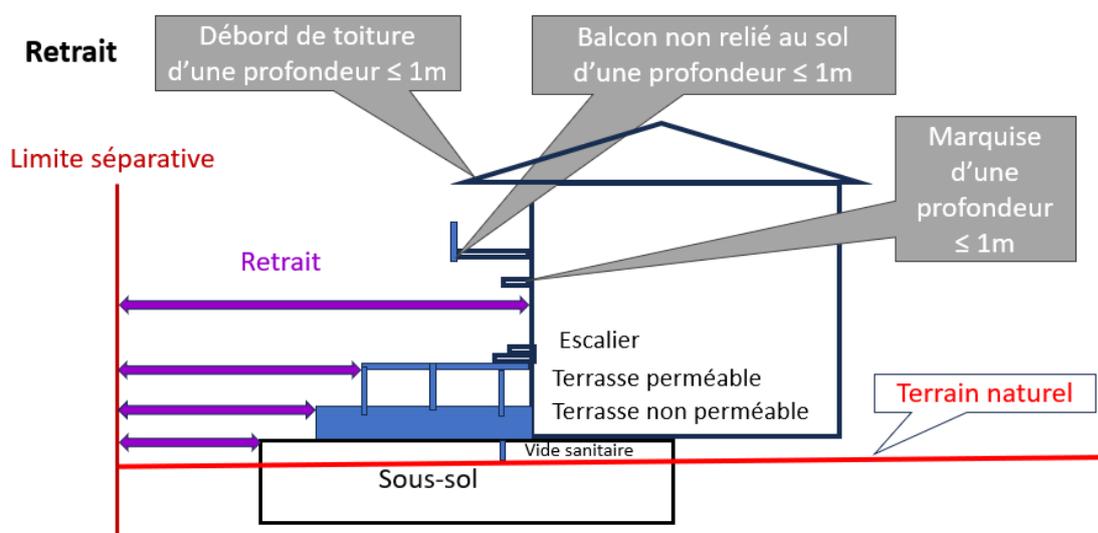


▪ MODE DE CALCUL

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

- Les débords de toiture, les balcons sans ancrage au sol, dont la profondeur est inférieure ou égale à 1 mètre.
- Les marquises, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, dès lors qu'ils sont bien intégrés à la façade de la construction, dont la profondeur est inférieure ou égale à 1 mètre.
- Les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres), dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre.
- Les parties des constructions au-dessous du sol après travaux.
- Les accès extérieurs (tels que escaliers, rampes).
- En outre, pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur dans une limite de 0,30 mètre d'épaisseur.

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



#### ▪ CAS PARTICULIER DES BAIES

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

Ne constituent pas une baie :

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

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

### 2.2.2 Autres retraits

#### ▪ DIVISION FONCIERE

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

#### ▪ LIMITE DE ZONE AGRICOLE ET NATURELLE

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

#### ▪ COURS D'EAU

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

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



Pour tous les cours d'eau classés « loi sur l'eau » par la DDTM, et notamment le long des ruisseaux le Cante-ranne, la Laurence et le Rouille, celle-ci est portée à **20 mètres de part et d'autre du ruisseau. Exception faite des affluents busés, le recul sera alors de 10 mètres.**

### 2.2.3 Dérogations

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

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante.
- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale, notamment pour créer des séquences de façade.
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.
- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, etc.
- Lorsque des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard des contraintes techniques, notamment à l'angle de deux voies.

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

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

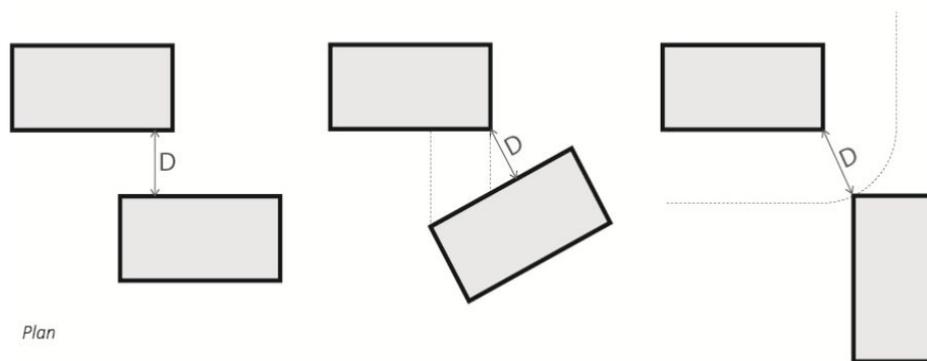
### 2.3.1 Distance entre deux constructions et modalités de calcul

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

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

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

- Les débords de toiture, les balcons sans ancrage au sol, dont la profondeur est inférieure ou égale à 1 mètre.
- Les marquises, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, dès lors qu'ils sont bien intégrés à la façade de la construction, dont la profondeur est inférieure ou égale à 1 mètre.
- Les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres), dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre.
- Les parties des constructions au-dessous du sol après travaux.
- Les accès extérieurs (tels que escaliers, rampes).
- En outre, pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur dans une limite de 0,30 mètre d'épaisseur.



#### ▪ DEROGATIONS

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

- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.
- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, etc.
- Lorsque des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard des contraintes techniques, notamment à l'angle de deux voies.
- Pour la construction **des annexes de moins de 40 m<sup>2</sup>**, des piscines et des terrasses.

## Article 2.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

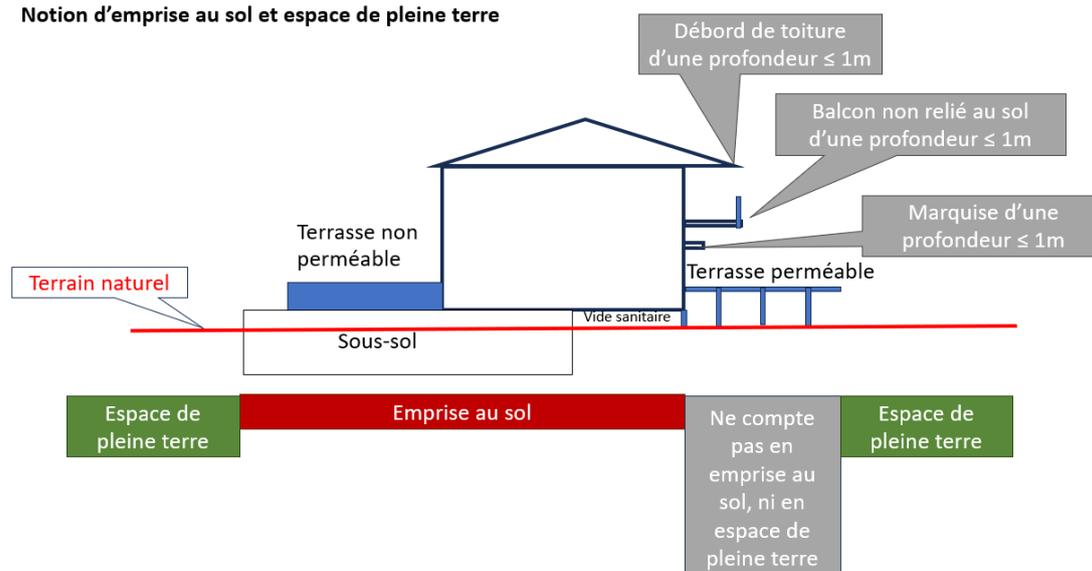
L'emprise au sol des constructions est applicable à toutes les construction(s) édifiée(s), y compris les annexes, sur une unité foncière.

### 2.4.1 Modalités de calcul

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

- Les débords de toiture, les balcons sans ancrage au sol, dont la profondeur est inférieure ou égale à 1 mètre.
- Les marquises, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, dès lors qu'ils sont bien intégrés à la façade de la construction, dont la profondeur est inférieure ou égale à 1 mètre.
- Les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres), dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre.
- Les parties des constructions au-dessous du sol après travaux.
- En outre, pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur dans une limite de 0,30 mètre d'épaisseur.
- Les terrasses perméables.
- Les abris à vélos.
- Les ombrières photovoltaïques.

### Notion d'emprise au sol et espace de pleine terre



### 2.4.2 Coefficient d'emprise au sol (CES)

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

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

- DIVISION FONCIERE

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

## Article 2.5 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

### 2.5.1 Hauteur

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

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

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

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

- Les souches de cheminées.
- Les locaux et installations techniques, y compris ceux liés à la sécurité des personnes, et les systèmes nécessaires à la production d'énergie à partir de sources renouvelables, sous réserve d'une insertion architecturale qualitative, dès lors qu'ils sont implantés en retrait de 3 mètres minimum des façades et qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 2 mètres.

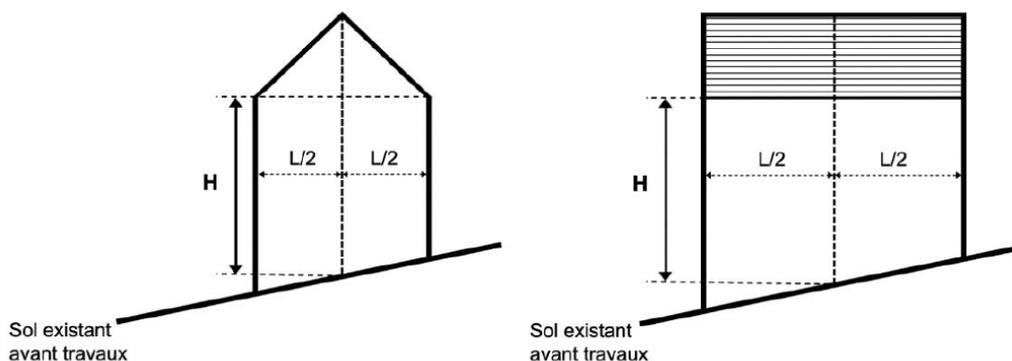
- Les garde-corps de sécurité ajourés implantés en toiture-terrasse, dès lors qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 1,20 mètres.
- Les installations nécessaires au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif ou de services publics dont la nature impose une telle localisation.

- HAUTEUR DES ANNEXES

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

- MESURE DE LA HAUTEUR EN CAS DE TERRAIN EN PENTE

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



### 2.5.2 Hauteur en niveaux

- DÉFINITION

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

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

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

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

Tout niveau en sous-sol ne peut être principalement destiné qu'aux garages et aux locaux techniques.

**La création de caves et sous-sols est interdite.**

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

- CALCUL DU NOMBRE DE NIVEAUX

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

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

- NIVEAU EN COMBLE

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

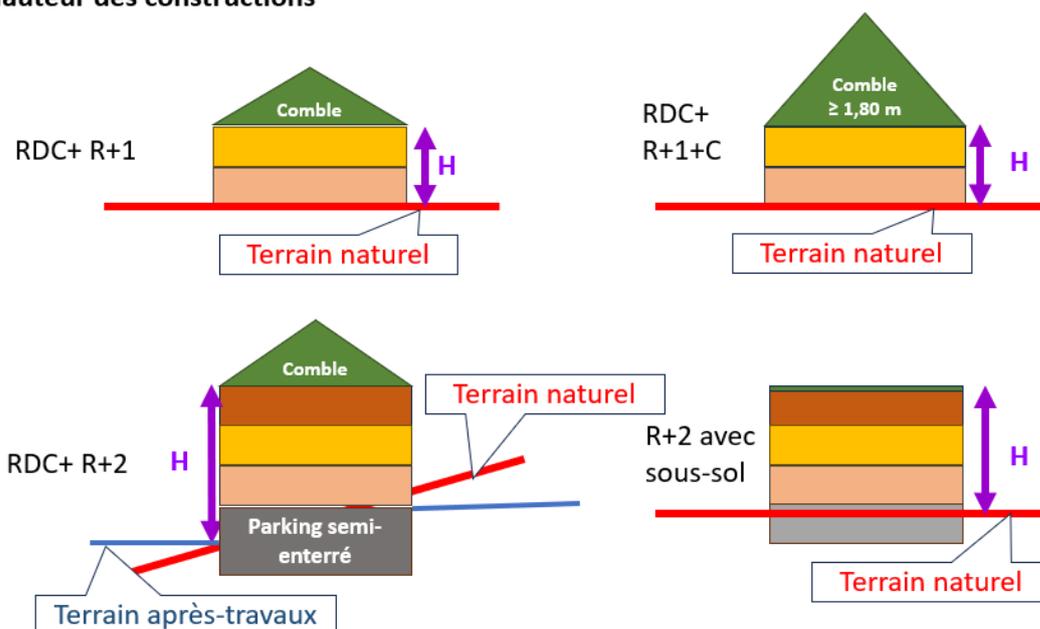


Un comble ne peut comprendre qu'un seul niveau de plancher. Sa volumétrie est définie en harmonie avec la composition des façades de la construction.

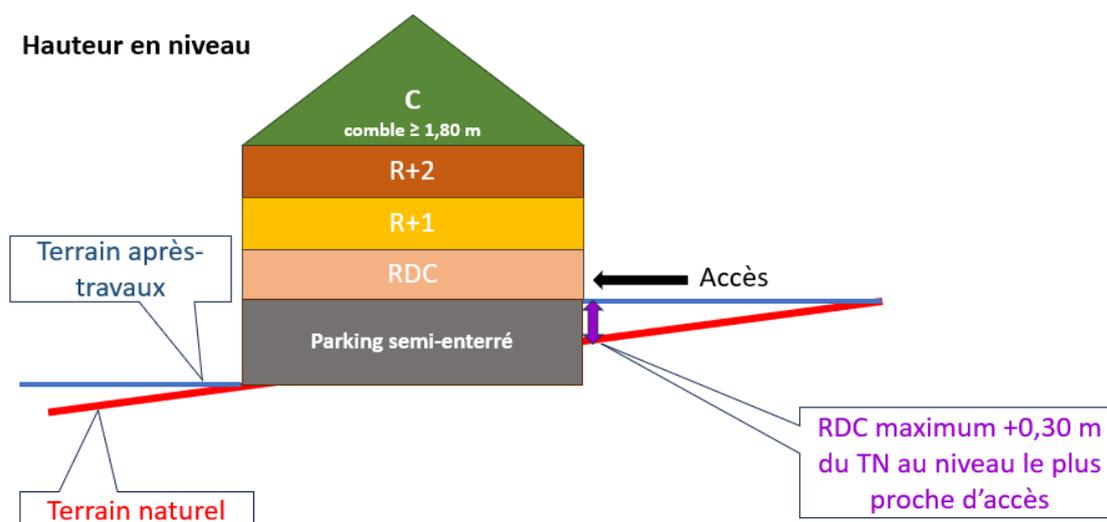
Est considéré comme comble aménageable tout niveau constitué d'un plancher porteur comportant des hauteurs supérieures à 1,80 mètres et compris dans l'espace charpente du bâtiment, sous les versants du toit.

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

### Hauteur des constructions



### Hauteur en niveau





## CHAPITRE 3 - QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

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

### Article 3.1 TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

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

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

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

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

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

#### 3.1.1 Maintien des éléments naturels et paysagers

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

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

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

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

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

##### ▪ ELEMENTS NATURELS ET PAYSAGERS

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

##### ▪ AMENAGEMENT DES FONDS DE TERRAIN

Les fonds de terrains seront végétalisés et plantés

##### ▪ ARBRES

Les abattages d'arbres systématiques des parcelles sont interdits.

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



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

### 3.1.2 Les espaces de pleine terre

Les espaces de pleine terre correspondent aux surfaces des espaces libres ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, en surélévation comme en sous-sol, permettant la libre et entière infiltration des eaux pluviales.

Ces espaces sont majoritairement d'un seul tenant.

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

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

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

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

### 3.1.3 Les espaces végétalisés

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

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

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

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

#### LES AIRES DE STATIONNEMENT

Elles doivent être intégrées à leur environnement et être végétalisées.

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

Les **aires de stationnement extérieures de plus 100 m<sup>2</sup>** :

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



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

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

### 3.2.1Espaces boisés classés (EBC)

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

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

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

### 3.2.2 Arbre identifié

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

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

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

Leur abattage ne peut être envisagé que dans le cadre de travaux liés à la mise en œuvre d'une opération poursuivant un motif d'intérêt général ou au regard de leur état phytosanitaire (une expertise fondée devra être jointe à la demande).

La recomposition devra permettre la compensation des plantations initiales.

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

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

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

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

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



## CHAPITRE 4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

### Article 4.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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

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

Le projet s'adaptera aux caractéristiques du terrain d'assiette. Il sera notamment pris en compte la configuration du terrain, sa topographie ainsi que les risques et les nuisances auxquels il peut être exposé.

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

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

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

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

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

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

Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes réalisés soit dans les « ensembles bâtis ou paysagers » soit sur les « éléments bâtis » repérés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions fixées au paragraphe 4.2 ci-après.

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

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

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

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



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

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

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

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

## 4.1.2 Normes pour les constructions nouvelles

### ▪ LES FAÇADES ET PIGNONS

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

Les façades doivent présenter une unité d'aspect.

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

### ▪ LES FAÇADES COMMERCIALES

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

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

### ▪ LES TOITURES

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

La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes.

Les toits plats et toitures terrasses végétalisées sont autorisés.

Sont interdites les couvertures de type non régional.

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

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

### ▪ LES CLOTURES

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

▪ AUTRES

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

### 4.1.3 Bio climatisme et énergies renouvelables

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

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

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

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

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

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

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

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



## Article 4.2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI IDENTIFIE

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

Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé, identifié par les documents graphiques du règlement, doivent :

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

Toutefois, des adaptations de la volumétrie protégée ainsi que des surélévations peuvent être admises à condition qu'elles respectent les caractéristiques générales et architecturales du bâtiment.

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



## CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

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

### Article 5.1 DISPOSITIONS GENERALES

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

Les normes de stationnement sont différenciées selon :

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

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

#### 5.1.1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

- NORMES POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

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

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

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





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



Destinations	Sous-destinations	Dans les périmètres de 500 m autour des gares	En dehors des périmètres de 500 m autour des gares
	<b>Cinéma</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : de la nature, du taux et du rythme de fréquentation (en tenant en compte les besoins du personnel y travaillant ou pouvant y intervenir), de la situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité, du regroupement ou du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).	
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : de la nature, du taux et du rythme de fréquentation (en tenant en compte les besoins du personnel y travaillant ou pouvant y intervenir), de la situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité, du regroupement ou du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).	
	<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>		
	<b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>		
	<b>Salles d'art et de spectacles</b>		
	<b>Équipements sportifs</b>		
	<b>Lieux de culte</b>		
	<b>Autres équipements recevant du public</b>		
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	<b>Industrie</b>	Au minimum <b>1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup></b> entamée de surface de plancher.	
	<b>Entrepôt</b>	Au minimum <b>1 place par tranche de 200 m<sup>2</sup></b> entamée de surface de plancher.	
	<b>Bureau</b>	Au minimum <b>1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup></b> entamée de surface de plancher.	
	<b>Centre de congrès et d'exposition</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : de la nature, du taux et du rythme de fréquentation (en tenant en compte les besoins du personnel y travaillant ou pouvant y intervenir), de la situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité, du regroupement ou du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).	
	<b>Cuisine dédiée à la vente en ligne</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : de la nature, du taux et du rythme de fréquentation (en tenant en compte les besoins du personnel y travaillant ou pouvant y intervenir), de la situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité, du regroupement ou du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).	

▪ EN CAS D'IMPOSSIBILITE DE REALISER LES PLACES DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE :

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



Soit en créant lui-même ces places en dehors du terrain d'assiette de la construction sur des emprises qu'il maîtrise, à condition qu'elles soient situées dans l'environnement immédiat de l'unité foncière.

Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Ces parcs, publics ou privés, ne pourront pas se situer **à plus de 500 mètres de l'opération**.

- MISE A DISPOSITION DE PLACES DE STATIONNEMENT DOTEES D'INSTALLATIONS DEDIEES A LA RECHARGE ELECTRIQUE DE VEHICULES ELECTRIQUES OU HYBRIDES RECHARGEABLES

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

- STATIONNEMENT DES PERSONNES HANDICAPEES

Les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements propres à assurer le stationnement automobile des personnes handicapées sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation.

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

### 5.1.2 Normes de stationnement pour les vélos

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

Non réglementé.

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

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

Dans les deux cas, il doit être :

- Couvert avec une hauteur sous plafond confortable.
- Facilement accessible, sans marche à franchir.
- Clos et comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue, aussi bien pour les vélos standards (électriques ou non) que les vélos non standards (vélos cargos ou assimilés).
- Idéalement équipé de dispositifs électriques permettant la recharge des batteries des vélos électriques.

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

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



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



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

## CHAPITRE 6 – DESSERTE PAR LES EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

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

### Article 6.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 6.1.1 Accès

##### ▪ ACCES A UNE VOIE DE DESSERTE PUBLIQUE OU PRIVEE

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

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

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

##### ▪ CARACTERISTIQUES DES ACCES

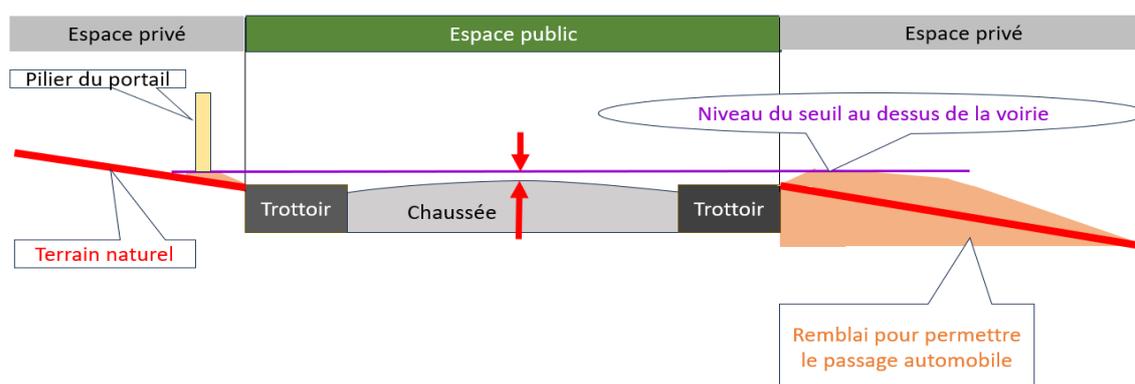
Les accès sont conçus en tenant compte :

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

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

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

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





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

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

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

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

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

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

## 6.1.2 Voie de desserte

### ▪ REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES VOIES DE DESSERTE

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

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

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

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

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

### ▪ REGLES APPLICABLES AUX VOIES NOUVELLES DE DESSERTE

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

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

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

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



#### ▪ VOIES NOUVELLES EN IMPASSE

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

- Lorsqu'elles constituent un segment de voie prévue dans les OAP.
- Lorsqu'elles desservent un terrain comportant au plus 5 lots ou constructions, et/ou 10 logements, et/ou 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- En cas d'impossibilité technique avérée, liée notamment à la configuration des lieux.

#### ▪ CARACTERISTIQUES DES VOIES

Les voies nouvelles respecteront les gabarits minimums suivants :

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

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

Elles doivent en outre utiliser de préférence un revêtement poreux (en fonction de leur charge de roulage) et dans tous les cas être conçues de manière à permettre l'écoulement des eaux pluviales de la plate-forme vers des dispositifs chargés de collecter ou d'infiltrer ces eaux.

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

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

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

### 6.1.3Espaces de desserte interne

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

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

## Article 6.2 RESEAUX

### 6.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, à l'exception des annexes, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur.

Les conduites de raccordement seront enterrées.

Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.



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

### 6.2.2 Défense extérieure contre l'incendie

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

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

### 6.2.3 Assainissement

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

#### ▪ EAUX USÉES DOMESTIQUES ET INDUSTRIELLES

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

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

#### ▪ EN SECTEUR DESSERVI PAR LE RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

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

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

#### ▪ EN SECTEUR DESSERVI PAR LE RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

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

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

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

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

#### ▪ EAUX USÉES AUTRES QUE DOMESTIQUES

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

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

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



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

### 6.2.4 Eaux pluviales

#### ▪ DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

Les eaux pluviales devront être résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié visant à limiter et à étaler les apports pluviaux (*revêtements perméables tels que les pavés non jointifs, création de noues, de tranchées d'infiltration, réutilisation etc.*) en adéquation avec les caractéristiques des sols et leur occupation.

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

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

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

Tout dispositif de rétention des eaux pluviales doit être conçu de telle sorte qu'il ne puisse être à l'origine de stockage d'eau stagnante qui pourrait permettre le développement d'espèces à risques sanitaires pour l'homme comme par exemple les développements larvaires du moustique tigre (*Aedes albopictus*).

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

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

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

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

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

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

#### ▪ CONSTRUCTION EXISTANTE

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



- TERRAINS EN PPRI

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

- LES RUISSELLEMENTS ISSUS DES INSTALLATIONS AGRICOLES

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

- LES RUISSELLEMENTS ISSUS DES PARKINGS

Les revêtements perméables des aires de stationnement sont conçus prioritairement de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales. Les ruissellements issus des parkings et voiries **supérieurs à 1 000 m<sup>2</sup>** doivent subir un prétraitement (système de dépollution des eaux de pluie) et être gérées au plus près de leur point de captation par rétention et/ou infiltration. Les eaux rejetées ne mettront pas en péril la qualité du milieu récepteur en termes de bon état écologique et chimique des masses d'eau.

- FOSSÉS ET OUVRAGES D'ASSAINISSEMENT PLUVIAL A CIEL OUVERT

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

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

La récupération et l'utilisation des eaux non-conventionnelles, ainsi que les eaux de toute autre origine, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en vigueur. Sous réserve de l'application des dispositions du Code général des collectivités territoriales et dès lors que les prescriptions permettant de protéger la santé des utilisateurs sont bien respectées, il est préconisé d'installer un système de réutilisation des eaux de pluie, des eaux grises et autres eaux non-conventionnelles pour un usage domestique en usages intérieur et extérieur, hors consommation alimentaire.

- REJET DES EAUX DE PISCINE

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

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

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

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

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



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

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

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

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

#### ÉCLAIRAGE NOCTURNE

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

## Article 6.3 COLLECTE ET TRI DES DECHETS

### 6.3.1 Locaux poubelles

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

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

Il devra s'intégrer parfaitement à leur environnement.

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

### 6.3.2 Collecte et tri

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

