

SAINT LOUBÈS

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Loubès

Pièce n°4.1.1

Règlement d'urbanisme

Livre 2 : Règlement des zones

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

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



Marie-Françoise Favre

UA64.
PARIS | BOISSY
URBANISTES & ASSOCIÉS







Sommaire

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	2
ZONE UA	1
CHAPITRE 1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ	2
Article 1.1 - Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités autorisées	2
Article 1.2 - Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations	2
Article 1.3 - Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités interdits	4
Article 1.4 - Mixité fonctionnelle et sociale	5
CHAPITRE 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	6
Article 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions	6
2.1.1 Implantation des constructions	6
2.1.2 Emprise au sol	7
2.1.3 Hauteur des constructions	7
Article 2.2 Insertion urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	7
2.2.1 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions	7
2.2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	9
2.2.3 Stationnement	9
CHAPITRE 3 DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX	9
Article 3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées	9
3.1.1 Accès	9
3.1.2 Voirie	9
Article 3.2 - Desserte par les réseaux	9
ZONE UB	11
CHAPITRE 1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ	12
Article 1.1 - Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités autorisées	12
Article 1.2 - Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations	13
Article 1.3 - Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités interdits	15
Article 1.4 - Mixité fonctionnelle et sociale	15
CHAPITRE 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	16
Article 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions	16
2.1.1 Implantation des constructions	16
2.1.2 Emprise au sol	17
2.1.3 Hauteur des constructions	17
Article 2.2 - Insertion urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	17
2.2.1 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions	17
2.2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	19
2.2.3 Stationnement	19
CHAPITRE 3 DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX	20
Article 3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées	20
3.1.1 Accès	20
3.1.2 Voirie	20
Article 3.2 - Desserte par les réseaux	20



ZONE UC	21
CHAPITRE 1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ	22
Article 1.1 - Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités autorisées	22
Article 1.2 - Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations.....	23
Article 1.3 - Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités interdits	25
Article 1.4 - Mixite fonctionnelle et sociale	25
CHAPITRE 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	26
Article 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions	26
2.1.1 Implantation des constructions	26
2.1.2 Emprise au sol	27
2.1.3 Hauteur des constructions	27
Article 2.2 - Insertion urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	27
2.2.1 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions	27
2.2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	29
2.2.3 Stationnement.....	29
CHAPITRE 3 DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	30
Article 3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées	30
3.1.1 Accès.....	30
3.1.2 Voirie.....	30
Article 3.2 - Desserte par les réseaux.....	30
ZONE UD	31
CHAPITRE 1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ	32
Article 1.1 - Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités autorisées	32
Article 1.2 - Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations.....	33
1.2.1 Dans la zone UD proprement dite uniquement	33
1.2.2 Dans le secteur UDi uniquement.....	33
1.2.3 Dans zone UD proprement dite ET le secteur UDi	34
Article 1.3 - Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités interdits	35
CHAPITRE 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	36
Article 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions.....	36
2.1.1 Implantation des constructions	36
2.1.2 Emprise au sol.....	37
2.1.3 Hauteur des constructions	37
Article 2.2 - Insertion urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	37
2.2.1 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions	37
2.2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	39
2.2.3 Stationnement.....	39
CHAPITRE 3 DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	40
Article 3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées	40
3.1.1 Accès.....	40
3.1.2 Voirie.....	40
3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	40
Zone UE	41
CHAPITRE 1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ	42
Article 1.1- destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités autorisées	42
Article 1.2 - destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations.....	43
Article 1.3 - destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités interdits	45
CHAPITRE 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	46



Article 2.1- Volumétrie et implantation des constructions.....	46
2.1.1 Implantation des constructions	46
2.1.2 Emprise au sol.....	46
2.1.3 Hauteur des constructions	47
Article 2.2 - Insertion urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	47
2.2.1 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions	47
2.2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	47
2.2.3 Stationnement.....	47
CHAPITRE 3 DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	48
Article 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	48
3.1.1 Accès.....	48
3.1.2 Voirie.....	48
Article 3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	48
Zone UY.....	49
CHAPITRE 1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ	50
Article 1.1 - destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités autorisées	50
Article 1.2 - Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations.....	51
Article 1.3 - Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités interdits	53
CHAPITRE 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	54
Article 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions.....	54
2.1.1 Implantation des constructions	54
2.1.2 Emprise au sol.....	55
2.1.3 Hauteur des constructions	55
Article 2.2 - Insertion urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	55
2.2.1 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions	55
2.2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	57
2.2.3 Stationnement.....	57
CHAPITRE 3 DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	58
Article 3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées	58
3.1.1 Accès.....	58
3.1.2 Voirie.....	58
Article 3.2 - Desserte par les réseaux.....	58
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	59
ZONE 1AU	61
CHAPITRE 1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ	62
Article 1.1 - Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités autorisées.....	62
Article 1.2 - Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations.....	63
Article 1.3 - Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités interdits	65
Article 1.4 - Mixite fonctionnelle et sociale.....	65
CHAPITRE 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	66
Article 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions.....	66
2.1.1 Implantation des constructions	66
2.1.2 Emprise au sol.....	67
2.1.3 Hauteur des constructions	68
Article 2.2 - Insertion urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	68
2.2.1 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions	68
2.2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	69
2.2.3 Stationnement.....	69
CHAPITRE 3 - DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	70
Article 3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées	70



3.1.1 Accès.....	70
3.1.2 Voirie.....	70
Article 3.2 - Desserte par les réseaux.....	70
Zone 1AUJ	71
CHAPITRE 1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ	72
Article 1.1 - Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités autorisées	72
Article 1.2 - Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations.....	73
Article 1.3 - Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités interdits	75
CHAPITRE 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	76
Article 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions	76
2.1.1 Implantation des constructions	76
2.1.2 Emprise au sol.....	77
2.1.3 Hauteur des constructions	77
Article 2.2 - Insertion urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	77
2.2.1 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions	77
2.2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	79
2.2.3 Stationnement.....	79
CHAPITRE 3 DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	80
Article 3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées	80
3.1.1 Accès.....	80
3.1.2 Voirie.....	80
Article 3.2 - Desserte par les réseaux.....	80
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES.....	81
Zone A.....	83
CHAPITRE 1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ	84
Article 1.1 - Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités interdites	84
Article 1.2 - Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités autorisées ou soumis à limitations.....	85
1.2.1 Dans la zone A proprement dite uniquement	85
1.2.2 Dans le secteur Ai uniquement.....	86
1.2.2 Dans zone A proprement dite et le secteur Ai	87
CHAPITRE 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	89
Article 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions	89
2.1.1 Implantation des constructions	89
2.1.2 Emprise au sol.....	90
2.1.3 Hauteur des constructions	90
Article 2.2 Insertion urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	91
2.2.1 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions	91
2.2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	92
2.2.3 Stationnement.....	92
CHAPITRE 3 DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	93
Article 3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées	93
3.1.1 Accès.....	93
3.1.2 Voirie.....	93
Article 3.2 - Desserte par les réseaux.....	93
Zone N.....	95
CHAPITRE 1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ	96
Article 1.1 - Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités interdites	96
Article 1.2 - Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités autorisées ou soumis à limitations.....	97



1.2.1 Dans la zone N proprement dite uniquement	97
1.2.2 Dans le secteur Ne et le sous-secteur Nei	98
1.2.3 Dans le secteur Ni	99
1.2.4 Dans le secteur Nhi.....	100
1.2.5 Dans la zone N proprement dite, les secteurs Ne, Ni et Nhi et le sous-secteur Nei	101
CHAPITRE 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	102
Article 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions	102
2.1.1 Implantation des constructions	102
2.1.2 Emprise au sol.....	103
2.1.3 Hauteur des constructions	103
Article 2.2 - Insertion urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	104
2.2.1 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions	104
2.2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.....	105
2.2.3 Stationnement.....	105
CHAPITRE 3 DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	106
Article 3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées	106
3.1.1 Accès.....	106
3.1.2 Voirie.....	106
Article 3.2 - Desserte par les réseaux.....	106





DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES





ZONE UA

Rappel des principales caractéristiques de la zone UA

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

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

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



CHAPITRE 1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

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

ARTICLE 1.1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES AUTORISEES

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

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

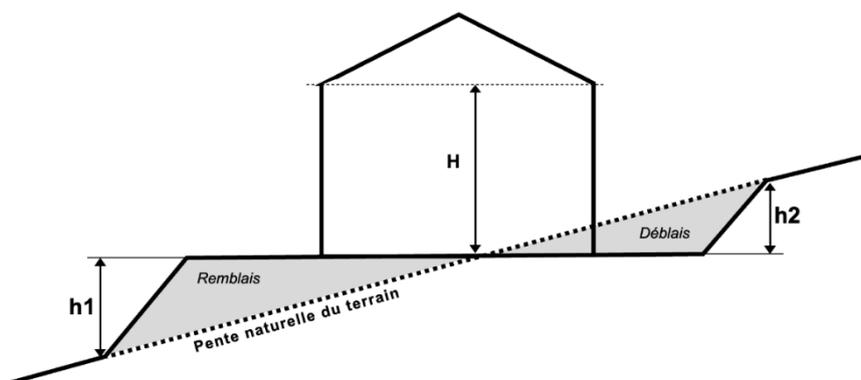
1. Les constructions et installations destinées à l'artisanat, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle de la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.

2. Les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles soient liées à l'artisanat et au commerce de détail ou aux

activités de services et sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers.

3. Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements admis dans la zone ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaires par la réalisation d'une infrastructure routière et sous réserve, dans tous les cas, ils respectent de la topographie initiale et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 1 mètre pour les exhaussements (h_1) et 2 mètres pour les affouillements (h_2).



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

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

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

7. Prise en compte des risques et nuisances

7.1 Risque de remontées de nappes et de débordement le long des émissaires

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

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



7.2 Risque retrait et gonflement des argiles

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

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

7.3 Prise en compte des zones humides

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

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

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

7.4 Bruit des infrastructures de transports terrestres

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

ARTICLE 1.3 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS

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

- Exploitations agricole et forestière.
- Commerce de gros.
- Industrie.
- Destination exclusive d'entrepôts.
- Cuisine dédiée à la vente en ligne.
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les constructions légères, transportables et sans fondation, y compris les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au titre de l'article R. 111-51 du code de



l'urbanisme, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa I.2.3 ci-dessus.

- Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion ou neufs en plein air dans l'attente de leur commercialisation ou de leur réparation.
- Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la tranquillité, le caractère du voisinage.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

ARTICLE 1.4 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

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

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

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

Les seuils définis ci-dessus s'appliquent en nombre de logements et en surface de plancher destinée à l'habitation de l'opération. Le calcul de la proportion sera arrondi à l'entier supérieur.

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

Selon l'arrêt n°369862 en date du 16 février 2015 du Conseil d'État, les travaux lourds de restructuration d'un bâtiment sont des « travaux nécessitant une démolition qui, sans être totale, affecte son gros œuvre d'une manière telle qu'elle le rend dans son ensemble impropre à toute utilisation jusqu'à l'achèvement des travaux ».



CHAPITRE 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Implantation des constructions

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

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

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

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

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

B) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

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

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

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

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

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

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

- *IMPLANTATION DES ANNEXES*

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

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



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

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

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

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

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

2.1.2 Emprise au sol

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

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

2.1.3 Hauteur des constructions

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

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

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

ARTICLE 2.2 INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

A) TRAITEMENT DES FAÇADES

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec celles offertes par les constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région : **beige clair, ton pierre, sable clair, ocre, blanc et gris clair**.

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

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

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



B) TRAITEMENT DES TOITURES

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

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

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

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

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

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

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

Les combles cylindriques et les sheds sont interdits.

C) TRAITEMENT DES CLOTURES

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

- *CLOTURES IMPLANTEES LE LONG DE L'ALIGNEMENT*

Elles seront composées :

- Soit d'une haie mêlant différentes essences, doublée ou non d'un grillage métallique, ou d'un quelconque système à claire-voie.
- Soit de clôture composée de matériaux naturels (bois, barrière girondine ou végétalisées).
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale **de 0,50 mètre** surmonté d'une partie en claire-voie. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (brandes, tressage de bois, treillis plastifié, toiles ...).
- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale **de 1,20 mètres**.
- Soit d'une clôture grillagée.

Les portails et portillons seront d'un modèle simple.

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

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

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

- *CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITES SEPARATIVES*

Elles seront composées :

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



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

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

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

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

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

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

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

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

2.2.3 Stationnement

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

CHAPITRE 3 DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1 Accès

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

3.1.2 Voirie

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

ARTICLE 3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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





ZONE UB

Rappel des principales caractéristiques de la zone

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

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

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

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

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

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

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



CHAPITRE 1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

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

ARTICLE 1.1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES AUTORISEES

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

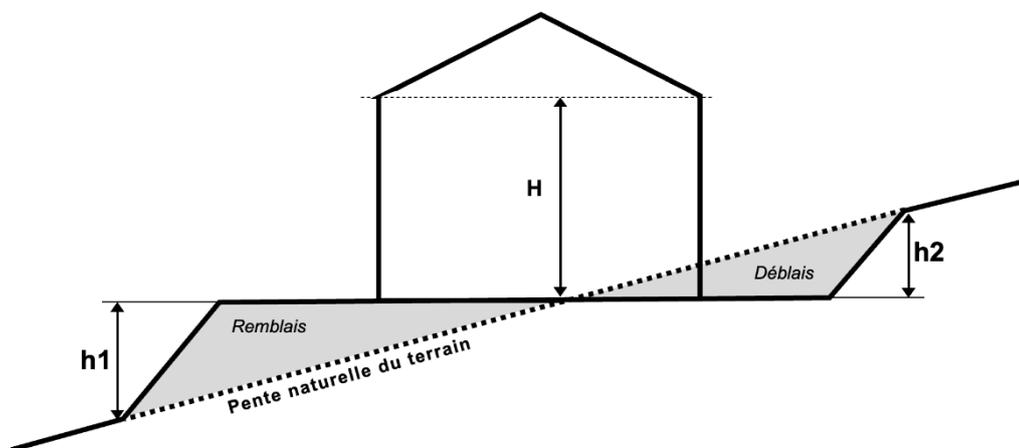
ARTICLE 1.2 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMIS A LIMITATIONS

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

2. Les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles soient liées à l'artisanat et au commerce de détail ou aux activités de services et sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers.

3. Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements admis dans la zone ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaires par la réalisation d'une infrastructure routière et sous réserve, dans tous les cas, ils respectent de la topographie initiale et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 1 mètre pour les exhaussements (h1) et 2 mètres pour les affouillements (h2).



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

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

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



7. Prise en compte des risques et nuisances

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

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

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

7.2. Risque retrait et gonflement des argiles

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

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

7.3 Prise en compte des zones humides

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

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

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

7.4. Bruit des infrastructures de transports terrestres

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



ARTICLE 1.3 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS

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

- Exploitations agricole et forestière.
- Commerce de gros.
- Industrie.
- Destination exclusive d'entrepôts.
- Cuisine dédiée à la vente en ligne.
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les constructions légères, transportables et sans fondation, y compris les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au titre de l'article R. 111-51 du code de l'urbanisme, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa I.2.3 ci-dessus.
- Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion ou neufs en plein air dans l'attente de leur commercialisation ou de leur réparation.
- Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la tranquillité, le caractère du voisinage.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

ARTICLE 1.4 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

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

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

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

Les seuils définis ci-dessus s'appliquent en nombre de logements et en surface de plancher destinée à l'habitation de l'opération. Le calcul de la proportion sera arrondi à l'entier supérieur.

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

Selon l'arrêt n°369862 en date du 16 février 2015 du Conseil d'État, les travaux lourds de restructuration d'un bâtiment sont des « travaux nécessitant une démolition qui, sans être totale, affecte son gros œuvre d'une manière telle qu'elle le rend dans son ensemble impropre à toute utilisation jusqu'à l'achèvement des travaux ».



CHAPITRE 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Implantation des constructions

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

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

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

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

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

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

B) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

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

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

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

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

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

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

- *IMPLANTATION DES ANNEXES*

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

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



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

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

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

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

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

2.1.2 Emprise au sol

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

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

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

2.1.3 Hauteur des constructions

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

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

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

ARTICLE 2.2 - INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

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



A) TRAITEMENT DES FAÇADES

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec celles offertes par les constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région : **beige clair, ton pierre, sable clair, ocre, blanc et gris clair.**

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

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

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

B) TRAITEMENT DES TOITURES

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

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

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

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

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

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

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

Les combles cylindriques et les sheds sont interdits.

C) TRAITEMENT DES CLOTURES

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

Elles seront composées :

- Soit d'une haie mêlant différentes essences, doublée ou non d'un grillage métallique, ou d'un quelconque système à claire-voie.
- Soit de clôture composée de matériaux naturels (bois, barrière girondine ou végétalisées).
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale **de 0,50 mètre** surmonté d'une partie en claire-voie. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (brandes, tressage de bois, treillis plastifié, toiles ...).
- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale **de 1,20 mètres.**
- Soit d'une clôture grillagée.

Les portails et portillons seront d'un modèle simple.

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

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

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



- *CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITES SEPARATIVES :*

Elles seront composées :

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

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

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

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

Le coefficient de pleine terre minimal est :

- **En zone UBa de 30% de la superficie de l'unité foncière** pour toutes les constructions.
- **En zone UBb de 40% de la superficie de l'unité foncière** pour toutes les constructions.

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

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

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

2.2.3 Stationnement

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



CHAPITRE 3 DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1 Accès

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

3.1.2 Voirie

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

ARTICLE 3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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



ZONE UC

Rappel des principales caractéristiques de la zone

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

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

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

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

En contrepoint des choix de la nouvelle zone UB, vouée à une densification plus volontariste, cela suppose pour la zone UC **une certaine densification progressive, mais contrôlée du tissu urbain existant là où cela est possible**, notamment par la construction dans les « dents creuses » et la requalification de certains quartiers ou îlots bâtis, tout en s'employant à conserver une part significative d'espaces de pleine terre au sein des différentes parcelles.



CHAPITRE 1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

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

ARTICLE 1.1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES AUTORISEES

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

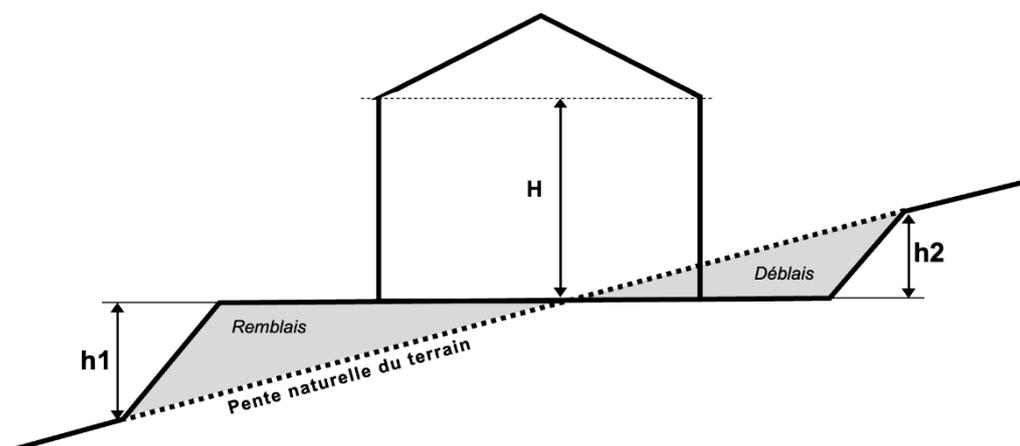
ARTICLE 1.2 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMIS A LIMITATIONS

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

2. Les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles soient liées à l'artisanat et au commerce de détail ou aux activités de services et sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers.

3. Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements admis dans la zone ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaires par la réalisation d'une infrastructure routière et sous réserve, dans tous les cas, ils respectent de la topographie initiale et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excede pas, par rapport au terrain naturel, 1 mètre pour les exhaussements (h1) et 2 mètres pour les affouillements (h2). Cf croquis :



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

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

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



7. Prise en compte des risques et nuisances

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

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

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

7.2. Risque retrait et gonflement des argiles

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

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

7.3 Prise en compte des zones humides

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

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

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

7.4. Bruit des infrastructures de transports terrestres

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



ARTICLE 1.3 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS

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

- Exploitations agricole et forestière.
- Commerce de gros.
- Industrie.
- Destination exclusive d'entrepôts.
- Cuisine dédiée à la vente en ligne.
- Les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises.
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les constructions légères, transportables et sans fondation, y compris les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au titre de l'article R. 111-51 du code de l'urbanisme, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa I.2.3 ci-dessus.
- Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion ou neufs en plein air dans l'attente de leur commercialisation ou de leur réparation.
- Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la tranquillité, le caractère du voisinage.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

ARTICLE 1.4 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

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

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

Les seuils définis ci-dessus s'appliquent en nombre de logements et en surface de plancher destinée à l'habitation de l'opération. Le calcul de la proportion sera arrondi à l'entier supérieur.

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

Selon l'arrêt n°369862 en date du 16 février 2015 du Conseil d'État, les travaux lourds de restructuration d'un bâtiment sont des « travaux nécessitant une démolition qui, sans être totale, affecte son gros œuvre d'une manière telle qu'elle le rend dans son ensemble impropre à toute utilisation jusqu'à l'achèvement des travaux ».



CHAPITRE 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Implantation des constructions

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

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

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

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

Seules des constructions de premier rang doivent être implantées dans **une bande comprise entre minimum 4 mètres et maximum 25 mètres** de recul mesuré à compter de l'alignement.

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

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

B) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

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

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

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

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

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

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



- **IMPLANTATION DES ANNEXES**

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

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

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

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

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

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

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

2.1.2 Emprise au sol

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

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

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

2.1.3 Hauteur des constructions

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

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

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

ARTICLE 2.2 - INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

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



A) TRAITEMENT DES FAÇADES

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec celles offertes par les constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région : **beige clair, ton pierre, sable clair, ocre, blanc et gris clair.**

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

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

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

B) TRAITEMENT DES TOITURES

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

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

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

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

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

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

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

Les combles cylindriques et les sheds sont interdits.

C) TRAITEMENT DES CLOTURES

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

Elles seront composées :

- Soit d'une haie mêlant différentes essences, doublée ou non d'un grillage métallique, ou d'un quelconque système à claire-voie.
- Soit de clôture composée de matériaux naturels (bois, barrière girondine ou végétalisées).
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale **de 0,50 mètre** surmonté d'une partie en claire-voie. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (brandes, tressage de bois, treillis plastifié, toiles ...).
- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale **de 1,20 mètres.**
- Soit d'une clôture grillagée.

Les portails et portillons seront d'un modèle simple.

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

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

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



- CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITES SEPARATIVES :

Elles seront composées :

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2.3 Stationnement

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



CHAPITRE 3 DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1 Accès

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

3.1.2 Voirie

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

ARTICLE 3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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



ZONE UD

Rappel des principales caractéristiques de la zone

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

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

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

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

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

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

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

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



CHAPITRE 1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

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

ARTICLE 1.1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES AUTORISEES

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

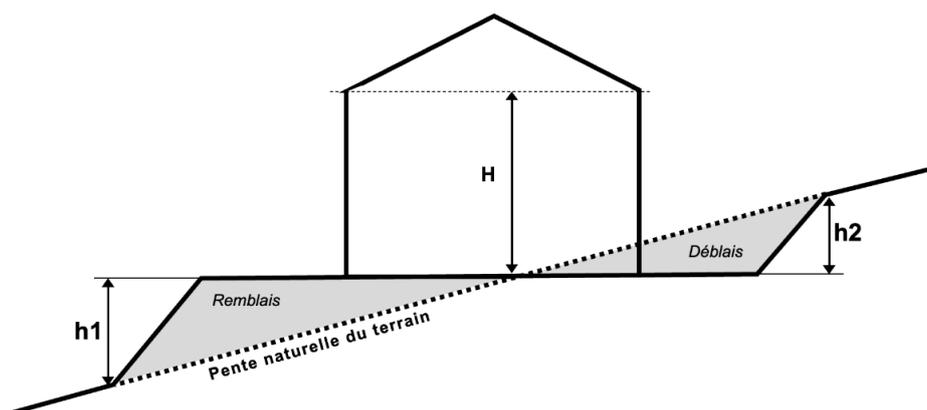
ARTICLE 1.2 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMIS A LIMITATIONS

1.2.1 Dans la zone UD proprement dite uniquement

1. Les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles soient liées à l'artisanat et au commerce de détail ou aux activités de services et sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers.

2. Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements admis dans la zone ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaires par la réalisation d'une infrastructure routière et sous réserve, dans tous les cas, ils respectent de la topographie initiale et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 1 mètre pour les exhaussements (h_1) et 2 mètres pour les affouillements (h_2). Cf croquis :



1.2.2 Dans le secteur UDi uniquement

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

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

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

3. Les équipements d'intérêt collectif et de services publics dès lors qu'il est démontré qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux et à condition qu'ils soient liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie et aux télécommunications, tels que les pylônes, les postes de transformation, les stations de pompage, les extensions ou modifications de stations d'épuration à l'exclusion de la création de nouvelle station.

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



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

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

1.2.3 Dans zone UD proprement dite ET le secteur UDi

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

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

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

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

5. Prise en compte des risques et nuisances

5.1. *Risque de remontées de nappes et de débordement le long des émissaires*

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

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

5.2. *Risque retrait et gonflement des argiles*

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

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



- Que deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, soient désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

5.3. Prise en compte des zones humides

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

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

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

5.4. Bruit des infrastructures de transports terrestres

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

ARTICLE 1.3 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS

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

- Exploitations agricole et forestière.
- Commerce de gros.
- Cinéma.
- Industrie.
- Destination exclusive d'entrepôts.
- Centre de congrès et d'exposition.
- Cuisine dédiée à la vente en ligne.
- Les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises.
- **Dans le secteur UDi uniquement**, les équipements d'intérêt collectif et de services publics relevant de la sous-destination « enseignement, santé et action sociale ».
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les constructions légères, transportables et sans fondation, y compris les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au titre de l'article R. 111-51 du code de l'urbanisme, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa I.2.3 ci-dessus.
- Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion ou neufs en plein air dans l'attente de leur commercialisation ou de leur réparation.
- Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la tranquillité, le caractère du voisinage.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.



CHAPITRE 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Implantation des constructions

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

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

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

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

Seules constructions de premier rang doivent être implantées dans une bande **comprise entre minimum 4 mètres et maximum 25 mètres de recul** mesuré à compter de l'alignement.

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

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

B) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

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

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

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

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

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

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



- **IMPLANTATION DES ANNEXES**

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

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

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

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

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

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

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

2.1.2 Emprise au sol

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

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

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

2.1.3 Hauteur des constructions

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

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

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

ARTICLE 2.2 - INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

A) TRAITEMENT DES FAÇADES

Les couleurs des façades doivent être en harmonie avec celles offertes par les constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région : **beige clair, ton pierre, sable clair, ocre, blanc et gris clair.**

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



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

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

B) TRAITEMENT DES TOITURES

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

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

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

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

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

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

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

Les combles cylindriques et les sheds sont interdits.

C) TRAITEMENT DES CLOTURES

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

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

Elles seront composées :

- Soit d'une haie mêlant différentes essences, doublée ou non d'un grillage métallique, ou d'un quelconque système à claire-voie.
- Soit de clôture composée de matériaux naturels (bois, barrière girondine ou végétalisées).
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale **de 0,50 mètre** surmonté d'une partie en claire-voie. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (brandes, tressage de bois, treillis plastifié, toiles ...).
- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale **de 1,20 mètres**.
- Soit d'une clôture grillagée.

Les portails et portillons seront d'un modèle simple.

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

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

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



• *CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITES SEPARATIVES :*

Elles seront composées :

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2.3 Stationnement

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



CHAPITRE 3 DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1 Accès

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

3.1.2 Voirie

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

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

3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

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



Zone UE

Rappel des principales caractéristiques de la zone

La zone UE est une zone urbaine spécialisée réservée à l'accueil des équipements d'intérêt collectif et services publics qu'ils soient publics ou privés, notamment dans les domaines de l'éducation, du sport, de la santé, de la vie sociale, culturelle ou culturelle, des loisirs, de l'accueil des enfants, etc., mais aussi des infrastructures, installations et équipements techniques.

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

- **Le plus important**, décrit en détail au chapitre 3.1.3.4 « Un pôle d'équipements publics au Sud-Est du Bourg » du tome 1 du présent rapport de présentation¹, **d'une superficie de 18,5 ha, au cœur de la zone bâtie, agglomère de nombreux équipements scolaires, sportifs et culturels** pour les principaux :
 - La salle de spectacle La Coupole.
 - Le centre aquatique Serge Roux.
 - Les écoles maternelles et élémentaires l'Île Bleue, Paul-Jean Toulet et Jean de La Fontaine.
 - Le collège Max Linder.
 - Le complexe sportif.
 - Le multi-accueil « Cabriole ».
 - etc.
- Au Nord-Est du centre-bourg : l'école élémentaire Hector Ducamp.
- Au Nord-Est, le long de la rue du 19 Mars 1962 : le pôle médical et la maison de santé.
- Au Sud-Ouest du centre-bourg : le site du château de Modery destiné à accueillir un nouvel établissement scolaire, un parc public et des voies douces.
- Au Sud : les emprises de l'EHPAD « Le Moulin de Jeanne ».
- Au Nord-Ouest de la Zone industrielle de La Lande : le site destiné à accueillir à terme un futur équipement collectif scolaire ou sportif.
- Au Nord-Est de la Zone industrielle de La Lande : un ensemble regroupant la station d'épuration de la ZI, la déchetterie du SEMOCTOM et l'aire d'accueil des Gens du Voyage.

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

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

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

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



CHAPITRE 1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

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

ARTICLE 1.1- DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES AUTORISEES

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

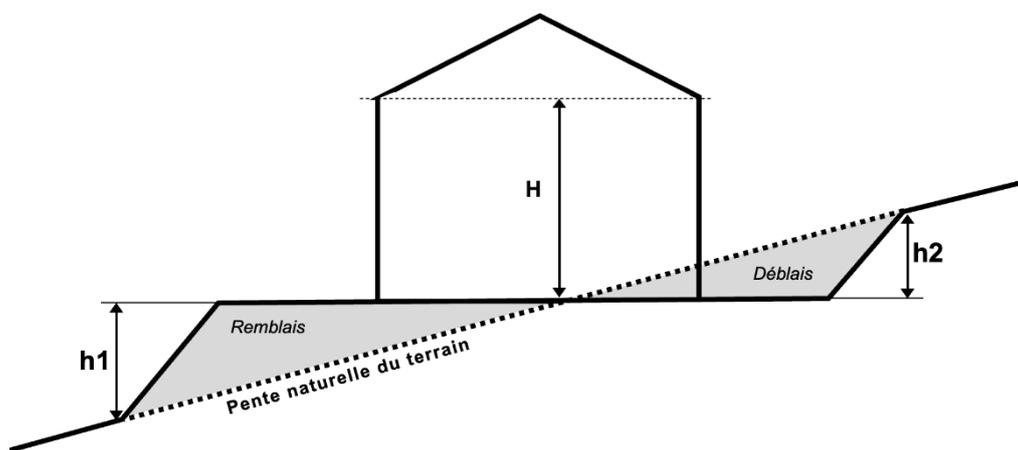
ARTICLE 1.2 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMIS A LIMITATIONS

1. Les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles soient liées à l'artisanat et au commerce de détail ou aux activités de services et sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers.

2. Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés :

- **Dans la zone UE proprement dite uniquement** : à condition qu'ils soient directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements admis dans la zone ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaires par la réalisation d'une infrastructure routière et sous réserve, dans tous les cas, ils respectent la topographie initiale et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 1 mètre pour les exhaussements (h_1) et 2 mètres pour les affouillements (h_2). Cf croquis :



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

3. Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

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

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



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

- Dans la partie située en zone bleue du PPRI de la Dordogne, la création, la transformation et l'extension de constructions ou d'installations à condition qu'elles soient affectées aux services liés à l'activité, au fonctionnement et à l'exploitation de la halte fluviale de Cavernes, ainsi qu'à la mise en valeur du patrimoine maritime (y compris activités commerciales). Ces autorisations s'appliquent sous réserve des dispositions contenues dans le règlement de la zone bleue du « Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de la Dordogne - secteur de Bourg à Izon » (voir l'annexe 5.4 du présent dossier de PLU).
- Dans la partie située en zone rouge du PPRI de la Dordogne, Les activités liées à la voie d'eau, les constructions, installations et travaux divers nécessaires à l'exercice de l'activité portuaire ou nécessitant la proximité immédiate des infrastructures portuaires et les équipements à vocation de loisirs pour le sport nautique ou le tourisme fluvial sous réserve d'avoir été conçus en tenant compte du risque de crue. En tout état de cause, le premier plancher devra se situer au-dessus de la côte de référence. Ces autorisations s'appliquent sous réserve des dispositions contenues dans le règlement de la zone rouge du « Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de la Dordogne - secteur de Bourg à Izon » (voir l'annexe 5.4 du présent dossier de PLU).

7. Prise en compte des risques et nuisances

7.1. Risque d'inondation

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

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

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

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

7.3. Risque retrait et gonflement des argiles

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

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



7.4. Prise en compte des zones humides

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

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

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

7.5. Bruit des infrastructures de transports terrestres

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

ARTICLE 1.3 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS

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

- Exploitations agricole et forestière.
- Habitation, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa 1.2.3 ci-dessus.
- Commerce de gros.
- Industrie.
- Destination exclusive d'entrepôts.
- Cuisine dédiée à la vente en ligne.
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les constructions légères, transportables et sans fondation, y compris les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au titre de l'article R. 111-51 du code de l'urbanisme, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa 1.2.5 ci-dessus.
- Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion ou neufs en plein air dans l'attente de leur commercialisation ou de leur réparation.
- Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.



CHAPITRE 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 2.1- VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Implantation des constructions

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

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

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

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

B) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

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

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

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

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

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

2.1.2 Emprise au sol

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

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



2.1.3 Hauteur des constructions

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

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

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

ARTICLE 2.2 - INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

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

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

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

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

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

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

2.2.3 Stationnement

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



CHAPITRE 3 DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1 Accès

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

3.1.2 Voirie

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

ARTICLE 3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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



Zone UY

Rappel des principales caractéristiques de la zone

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

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

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

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

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

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

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

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



CHAPITRE 1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

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

ARTICLE 1.1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES AUTORISEES

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

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

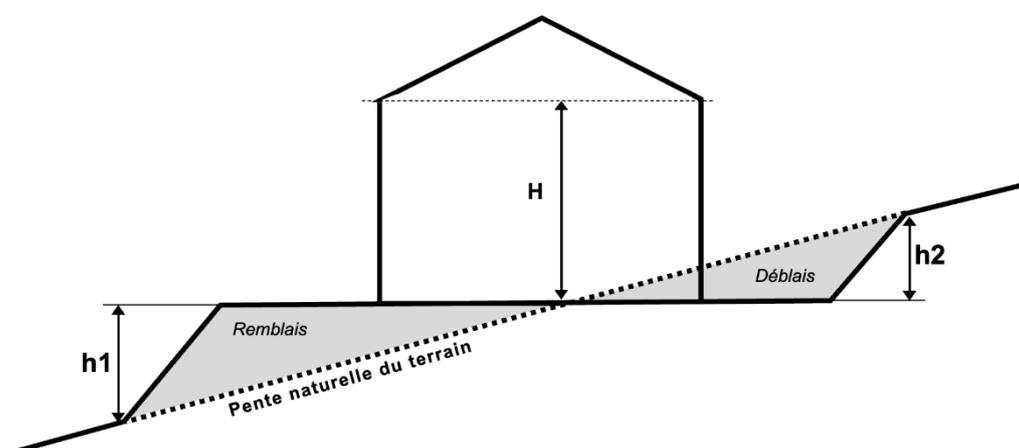
1. **A l'exclusion du secteur UYi**, les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des constructions et installations autorisées dans la zone et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers.

2. **A l'exclusion du secteur UYi**, les logements à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions destinées à l'hébergement hôtelier et à condition que le logement soit intégré dans le même volume et ne présente pas une surface supérieure dans la limite de 90 m².

3. Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés :

- **Dans la zone UY proprement dite et le secteur UYa, uniquement** : à condition qu'ils soient directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements admis dans la zone ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaires par la réalisation d'une infrastructure routière et sous réserve, dans tous les cas, ils respectent la topographie initiale et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 1 mètre pour les exhaussements (h1) et 2 mètres pour les affouillements (h2). Cf croquis :



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

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



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

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

7. **Dans le secteur UYi**, le niveau du plancher de ces locaux doit être situé au-dessus de la cote de référence.

8. Prise en compte des risques

8.1. Risque d'inondation

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

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

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

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

8.3. Risque retrait et gonflement des argiles

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

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

8.4. Prise en compte des zones humides

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

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



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

8.5. Bruit des infrastructures de transports terrestres

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

ARTICLE 1.3 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS

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

- **Dans la zone UY proprement dite et le secteur UYi :**
 - Exploitations agricole et forestière.
 - Habitation, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa 1.2.2 ci-dessus.
 - Hébergement.
 - Cinéma.
 - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
 - Salles d'art et de spectacles.
 - Équipements sportifs.
 - Lieux de culte.
 - L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
 - Les constructions légères, transportables et sans fondation, y compris les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au titre de l'article R. 111-51 du code de l'urbanisme, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa 1.2.4 ci-dessus.
 - L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- **Uniquement en secteur UYi :**
 - Les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises.
 - Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.



CHAPITRE 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Implantation des constructions

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

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

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

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

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

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

B) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

2.1.2 Emprise au sol

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

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

En secteur UY, le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à **75 % de l'unité foncière**.

En secteur UYa et UYi, le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à **65 % de l'unité foncière**.

2.1.3 Hauteur des constructions

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

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

La hauteur maximale des constructions est limitée à **20 mètres hors tout en zone UY** proprement dite et à **12 mètres en secteurs UYa et UYi**.

Une hauteur supplémentaire peut également être accordée pour répondre à des sujétions techniques particulières liées à l'activité de production industrielle ou artisanale, dûment justifiées.

La norme de hauteur définie ci-dessus ne s'applique pas dans le cas d'extension mesurée de constructions existantes, dont la hauteur est supérieure à cette dernière, sous réserve que la hauteur n'excède pas la hauteur initiale.

ARTICLE 2.2 - INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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

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



A) TRAITEMENT DES FAÇADES

Les revêtements des façades seront de teinte claire (*blanc, blanc cassé, sable clair, ton pierre, gris clair, etc.*)

La couleur dominante de la construction pourra être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque, dans la mesure où elles n'occupent **que 20% de l'ensemble des façades** et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.

B) TRAITEMENT DES TOITURES

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

Il est recommandé d'utiliser des couleurs blanches ou réfléchissantes avec prédispositions solaires.

Il est fortement conseillé d'organiser des éclairages naturels par puits de lumière.

C) TRAITEMENT DES CLOTURES

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

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

Elles seront composées :

- Soit d'une haie mêlant différentes essences, doublée ou non d'un grillage métallique, ou d'un quelconque système à claire-voie.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale **de 0,50 mètre** surmonté d'une partie en claire-voie. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (brandes, tressage de bois, treillis plastifié, toiles ...).
- Soit d'une clôture grillagée.

Les portails et portillons seront d'un modèle simple.

La hauteur maximale des clôtures, portail et portillon sera de **2,20 mètres**.

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

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

- **CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITES SEPARATIVES :**

Elles seront composées :

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

La hauteur maximale des clôtures, portail et portillon sera limitée à **3 mètres**.

Les clôtures édifiées sur des terrains dont la limite séparative est située en limite avec les zones urbaines UC ou UD, agricole A ou naturelle N, devront être constituée d'une haie mêlant différentes essences, doublée ou non d'un grillage métallique.



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

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

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

Le coefficient de pleine terre minimal est **de 10% de la superficie de l'unité foncière**.

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

2.2.3 Stationnement

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



CHAPITRE 3 DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1 Accès

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

3.1.2 Voirie

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

ARTICLE 3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER





ZONE 1AU

Rappel des principales caractéristiques de la zone

La zone 1AU est une zone à caractère naturel de la commune, destinée à être ouverte à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Toutefois, l'ouverture à l'urbanisation devra tenir compte de la capacité résiduelle de traitement de la station d'épuration.

Une urbanisation immédiate y est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et de programmation ainsi que du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. La volonté municipale, clairement affirmée dans ces orientations, est de promouvoir un urbanisme de qualité tenant compte des caractéristiques de chaque site (topographie, écoulement des eaux superficielles, caractéristiques pédologiques) et de son environnement immédiat (paysages urbains ou naturels, agriculture, voirie), tout en promouvant une certaine densification.

Cette zone a pour vocation principale l'accueil des logements, tout en autorisant dans certains cas les commerces, les activités artisanales, les bureaux, les services publics ou d'intérêt collectif.

La zone 1AU est organisée en deux secteurs se distinguant par la forme urbaine et la densité adoptée afin de pouvoir mieux s'insérer dans le tissu urbain environnant :

- Le **secteur 1AUa**, le plus urbain dont le règlement reprend les principales dispositions du secteur UBa. Il s'applique aux sites de :
 - « Jean Videau » : de part et d'autre de l'avenue Pasteur en entrée de bourg Ouest, opération mixte de logements, d'équipements municipaux et d'activités.
 - « La Gare » : opération mixte de logements, d'activités et création à terme d'un pôle multimodal avec sa voie de sortie.
 - « Peyregrave » et « Soupetard » : au sein du tissu urbain au Sud, deux petites opérations de logements sur ces deux sites mitoyens.
- Le **secteur 1AUb**, moins dense dont le règlement reprend les principales dispositions de la zone UC. Il s'applique aux sites de :
 - « Modery », au sein de la coulée verte, opération de logements.
 - « Aux Cailloux » : en limite Sud-Est de l'enveloppe urbaine, opération de logements.
 - « Les Bryons » : à l'Est du bourg, opération de logements.



CHAPITRE 1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

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

ARTICLE 1.1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITÉS AUTORISÉES

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



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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par les orientations d'aménagement et de programmation qui accompagnent ou illustrent les dispositions prises par le présent règlement :

1. Les opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations), à condition que simultanément :

- Elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et qu'elles n'entraînent pas la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- Elles portent sur des opérations égales ou supérieures à 10 logements.
- Elles ne compromettent pas ou rendent plus onéreuse l'urbanisation du reste de la zone.
- Elles sont immédiatement raccordables à tous les réseaux existants.

2. À l'intérieur des opérations autorisées à l'alinéa 1.2.1. ci-dessus, et sous réserve de respecter les conditions édictées dans ce même alinéa, ne sont admis que :

- Les constructions destinées à l'habitation, au commerce et activités de service, à l'exception du commerce de gros-et sous réserve des conditions ci-dessous pour l'artisanat, aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux bureaux et aux centres de congrès et d'exposition.
- Pour les constructions et installations destinées à l'artisanat, leur implantation est admise sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle de la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage
- Les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles soient liées à l'artisanat et au commerce de détail ou aux activités de services et sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers.
- Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements admis dans la zone ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaires par la réalisation d'une infrastructure routière et sous réserve, dans tous les cas, ils respectent de la topographie initiale et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 1 mètre pour les exhaussements (h1) et 2 mètres pour les affouillements (h2). Cf croquis :

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

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

5. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLU en dispose autrement (article L.111-15 du Code de l'urbanisme).



6. Prise en compte des risques et nuisances

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

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

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

6.2. Risque retrait et gonflement des argiles

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

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

6.3. Prise en compte des zones humides

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

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

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

6.4. Bruit des infrastructures de transports terrestres

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



ARTICLE 1.3 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS

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

- Exploitations agricole et forestière.
- Commerce de gros.
- Industrie.
- Destination exclusive d'entrepôts.
- Cuisine dédiée à la vente en ligne.
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les constructions légères, transportables et sans fondation, y compris les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au titre de l'article R. 111-51 du code de l'urbanisme, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa I.2.2 (3^{ème} alinéa) ci-dessus.
- Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion ou neufs en plein air dans l'attente de leur commercialisation ou de leur réparation.
- Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la tranquillité, le caractère du voisinage.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

ARTICLE 1.4 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

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

- dans les OAP dédiées à la création de logements, il devra être réalisé **au moins 80% de logements sociaux**.

Les seuils définis ci-dessus s'appliquent en nombre de logements et en surface de plancher destinée à l'habitation de l'opération. Le calcul de la proportion sera arrondi à l'entier supérieur.

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

Selon l'arrêt n°369862 en date du 16 février 2015 du Conseil d'État, les travaux lourds de restructuration d'un bâtiment sont des « travaux nécessitant une démolition qui, sans être totale, affecte son gros œuvre d'une manière telle qu'elle le rend dans son ensemble impropre à toute utilisation jusqu'à l'achèvement des travaux ».



CHAPITRE 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Implantation des constructions

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

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

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

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

Les règles applicables pour **les secteurs de la zone 1AU** sont celles prévues par le règlement de la zone de référence ci-dessous :

- **En secteur 1AUa, future zone UBa**, le recul est **au maximum à 3 mètres**.

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

- **En secteur 1AUB, future zone UC**, les constructions de **premier rang** doivent être implantées dans une bande **comprise entre minimum 4 mètres et maximum 25 mètres** de recul mesuré à compter de la voie de desserte.

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

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

B) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

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

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

Les règles applicables pour **la zone 1AU, et ses secteurs** sont celles prévues par le règlement de la zone de référence ci-dessous :



- **En secteur 1AUa, future zone UBa**, les constructions peuvent être implantées **sur les limites séparatives ou-en retrait de ces dernières**.

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

- **En secteur 1AUb, future zone UC**, les constructions seront implantées avec un recul **au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 4 mètres**.

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

Les règles applicables pour la zone 1AU, et ses secteurs sont celles prévues par le règlement de la zone de référence ci-dessous :

- **En secteur 1AUa, future zone UBa**, les constructions seront implantées avec un recul **au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 3 mètres** par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.
- **En secteur 1AUb, future zone UC**, les constructions seront implantées avec un recul **au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 3 mètres** par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.

- *IMPLANTATION DES ANNEXES*

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

En secteur 1AUa, future zone UBa, les piscines seront implantées en **retrait de minimum 3 mètres** des limites séparatives.

En secteur 1AUb, future zone UC, les piscines seront implantées en **retrait de minimum 4 mètres** des limites séparatives.

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

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

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

Les règles applicables pour la zone 1AU, et ses secteurs sont celles prévues par le règlement de la zone de référence ci-dessous :

- **En secteur 1AUa, future zone UBa**, les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent respecter **une distance minimale égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions, sans être inférieure à 6 mètres**.
- **En secteur 1AUb, future zone UC**, les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent respecter **une distance minimale égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions, sans être inférieure à 8 mètres**.

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

2.1.2 Emprise au sol

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

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



Les règles applicables pour la zone 1AU, et ses secteurs sont celles prévues par le règlement de la zone de référence ci-dessous :

- **En secteur 1AUa, future zone UBa**, le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à **50 % de l'unité foncière**.
- **En secteur 1AUb, future zone UC**, le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à **30 %** de l'unité foncière.

2.1.3 Hauteur des constructions

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

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

Les opérations réalisées sur chaque site devront respecter les indications de gradation de hauteur, portés à la fois par le schéma d'aménagement et par les dispositions écrites qui les accompagnent dans l'orientation d'aménagement et de programmation du site :

- Pour le site de « **Jean Videau** », la hauteur maximale des constructions s'échelonne entre **2 niveaux superposés (rez-de-chaussée + 1 étage + combles) et 3 niveaux superposés (rez-de-chaussée + 2 étages + combles)** selon les indications de son OAP.
- Pour le site de « **La Gare** », la hauteur maximale des constructions s'échelonne entre **2 niveaux superposés (rez-de-chaussée + 1 étage + combles) et 3 niveaux superposés (rez-de-chaussée + 2 étages + combles)** selon les indications de son OAP.
- Pour le site de « **Modery** », la hauteur maximale des constructions sera **de 2 niveaux superposés (rez-de-chaussée + 1 étage + combles)** selon les indications de son OAP.
- Pour le site de « **Aux Cailloux** », la hauteur maximale des constructions sera **de 2 niveaux superposés (rez-de-chaussée + 1 étage + combles)** selon les indications de son OAP.
- Pour le site de « **Les Bryons** », la hauteur maximale des constructions sera **de 2 niveaux superposés (rez-de-chaussée + 1 étage + combles)** selon les indications de son OAP.
- Pour les sites de « **Peyregrave** » et « **Soupetard** », la hauteur maximale des constructions s'échelonne entre **2 niveaux superposés (rez-de-chaussée + 1 étage + combles) et 3 niveaux superposés (rez-de-chaussée + 2 étages + combles)** selon les indications de son OAP.

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

ARTICLE 2.2 - INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

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



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

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

Le pourcentage de pleine terre sur les unités foncières respectera les indications portées à la fois par le schéma d'aménagement et par les dispositions écrites qui les accompagnent dans l'orientation d'aménagement et de programmation de chaque site.

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

En secteur 1AUa, future zone UBa, le coefficient de pleine terre minimal est **de 30% de la superficie de l'unité foncière** pour toutes les constructions.

En secteur 1AUb, future zone UC, le coefficient de pleine terre minimal est **de 50% de la superficie de l'unité foncière** pour toutes les constructions.

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

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

- Doivent, soit, être plantées à raison d'au moins **1 arbre de haute tige pour 2 emplacements.**
- Ou bien, être couvertes d'« ombrières », structures conçues pour fournir de l'ombre et supports de panneaux photovoltaïques.

2.2.3 Stationnement

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



CHAPITRE 3 - DESSERTTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3.1 - DESSERTTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1 Accès

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

3.1.2 Voirie

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

ARTICLE 3.2 - DESSERTTE PAR LES RESEAUX

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



Zone 1AUY

Rappel des principales caractéristiques de la zone

La zone 1AUY est une zone à caractère naturel de la commune, destinée à être ouverte à l'urbanisation industrielle. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Toutefois, l'ouverture à l'urbanisation devra tenir compte de la capacité résiduelle de traitement de la station d'épuration.

Une urbanisation immédiate y est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et de programmation ainsi que du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

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

Elle s'applique à deux sites dédiés au développement de l'activité économique sur le territoire communal couverts chacun par un secteur spécifique :

- Le premier à « Bel Air », dans la continuité de la Zone industrielle de la Lande, également au Sud de la voie ferrée Paris-Bordeaux, est couvert par **le secteur 1AUYa**.
- Le second, dans la continuité de la Zone d'Activité de « La Rafette », au Sud de la voie ferrée Paris-Bordeaux, est couvert par **le secteur 1AUYb**.

Ces zones bénéficient de dispositions réglementaires adaptées aux caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées.



CHAPITRE 1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

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

ARTICLE 1.1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITÉS AUTORISÉES

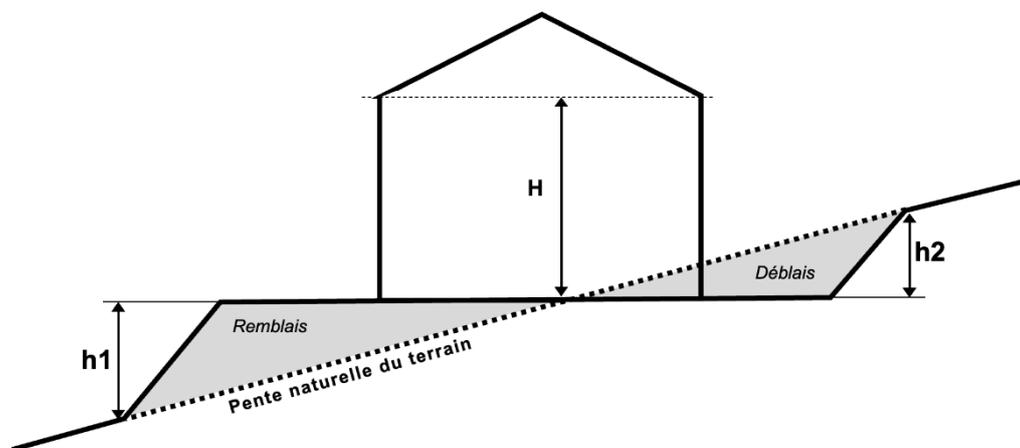
L'ensemble des destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités définis par le Code de l'urbanisme qui ne sont pas soumis à limitations ou interdiction dans les paragraphes ci-après, sont autorisés.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par les orientations d'aménagement et de programmation qui accompagnent ou illustrent les dispositions prises par le présent règlement :

1. Les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles soient liées à l'artisanat et au commerce de détail ou aux activités de services et sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers.
2. Les logements à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage et à condition que le logement soit intégré dans le même volume et ne présente pas une surface supérieure à un tiers de l'activité.
3. Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements admis dans la zone ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaires par la réalisation d'une infrastructure routière et sous réserve, dans tous les cas, ils respectent de la topographie initiale et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 1 mètre pour les exhaussements (h_1) et 2 mètres pour les affouillements (h_2). Cf croquis :



4. Le stationnement de caravanes et les constructions légères, transportables et sans fondation ne sont autorisés que s'ils sont liés à une manifestation temporaire (ex. : foires et marchés réglementés, etc.), à des chantiers temporaires, ou à des bâtiments publics.
5. Les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition qu'ils soient liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie, aux mobilités (abris bus, garages à vélos...) et aux télécommunications.
6. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLU en dispose autrement (article L.111-15 du Code de l'urbanisme).



7. Prise en compte des risques et nuisances

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

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

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

7.2. Risque retrait et gonflement des argiles

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

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

7.3. Prise en compte des zones humides

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

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

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

7.4. Bruit des infrastructures de transports terrestres

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



ARTICLE 1.3 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS

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

- Exploitations agricole et forestière.
- Habitation, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa 1.2.2 ci-dessus.
- Hébergement
- Cinéma
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Lieux de culte
- Centre de congrès et d'exposition
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les constructions légères, transportables et sans fondation, y compris les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au titre de l'article R. 111-51 du code de l'urbanisme, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa 1.2.4 ci-dessus.
- Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.



CHAPITRE 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Implantation des constructions

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

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

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

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

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

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

B) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

2.1.2 Emprise au sol

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

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

En secteur 1AUYa, le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à **75 % de l'unité foncière**.

En secteur 1AUYb, le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à **65 % de l'unité foncière**.

2.1.3 Hauteur des constructions

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

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

Dans le respect des indications de hauteur, portés à la fois par le schéma d'aménagement et par les dispositions écrites qui les accompagnent dans l'orientation d'aménagement et de programmation du site :

- **En secteur 1AUYa**, la hauteur maximale des constructions est limitée à **20 mètres hors tout**.
- **En secteur 1AUYb**, la hauteur maximale des constructions est limitée à **12 mètres hors tout**.

Une hauteur supplémentaire peut également être accordée pour répondre à des sujétions techniques particulières liées à l'activité de production industrielle ou artisanale, dûment justifiées.

La norme de hauteur définie ci-dessus ne s'applique pas dans le cas d'extension mesurée de constructions existantes, dont la hauteur est supérieure à cette dernière, sous réserve que la hauteur n'excède pas la hauteur initiale.

ARTICLE 2.2 - INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

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



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

A) TRAITEMENT DES FAÇADES

Les revêtements des façades seront de teinte claire (*blanc, blanc cassé, sable clair, ton pierre, gris clair, etc.*)

La couleur dominante de la construction pourra être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque, dans la mesure où elles n'occupent **que 20% de l'ensemble des façades** et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.

B) TRAITEMENT DES TOITURES

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

Il est recommandé d'utiliser des couleurs blanches ou réfléchissantes avec prédispositions solaires.

Il est fortement conseillé d'organiser des éclairages naturels par puits de lumière.

C) TRAITEMENT DES CLOTURES

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

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

Elles seront composées :

- Soit d'une haie mêlant différentes essences, doublée ou non d'un grillage métallique, ou d'un quelconque système à claire-voie.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale **de 0,50 mètre** surmonté d'une partie en claire-voie. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (brandes, tressage de bois, treillis plastifié, toiles ...).
- Soit d'une clôture grillagée.

Les portails et portillons seront d'un modèle simple.

La hauteur maximale des clôtures, portail et portillon sera de **2,20 mètres**.

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

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

- **CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITES SEPARATIVES :**

Elles seront composées :

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

La hauteur maximale des clôtures, portail et portillon sera limitée à **3 mètres**.



Les clôtures édifiées sur des terrains dont la limite séparative est située en limite avec les zones urbaines UC ou UD, agricole A ou naturelle N, devront être constituée d'une haie mêlant différentes essences, doublée ou non d'un grillage métallique.

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

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

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

Le coefficient de pleine terre minimal est **de 10% de la superficie de l'unité foncière**.

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

- Doivent, soit, être plantées à raison d'au moins **1 arbre de haute tige pour 2 emplacements**.
- Ou bien, être couvertes d'« ombrières », structures conçues pour fournir de l'ombre et supports de panneaux photovoltaïques.

2.2.3 Stationnement

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



CHAPITRE 3 DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1 Accès

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

3.1.2 Voirie

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

ARTICLE 3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLEES ET NATURELLES





Zone A

Rappel des principales caractéristiques de la zone

Conformément au Code de l'Urbanisme, la zone A est conçue comme une zone de protection stricte des potentiels agricole et agronomique des sols.

La vocation de la zone agricole A est ainsi de protéger en particulier les terres cultivables de bonne qualité agronomique, qui méritent de ne pas être gaspillées par des constructions et autres occupations et utilisations du sol qui faussent le marché foncier rural, créent des difficultés aux exploitants pour s'installer ou pour exercer leurs activités, et rendent plus complexes les éventuels remembrements et la réorganisation foncière.

Il s'agit concrètement de restreindre les possibilités d'extension des zones urbaines ou toutes autres zones induisant des aménagements non liés à l'activité agricole sur les abords de ces exploitations. Il s'agit de veiller à ne pas engendrer des phénomènes d'enclavement tant des sièges d'exploitation que des parcelles cultivées.

Les autres richesses dont l'existence est directement liée à l'espace, au sol, au sous-sol, et dont l'exploitation est en cours ou envisageable, sont également protégées par la zone A. La protection consiste à interdire des occupations ou utilisations du sol qui en compromettraient ou en rendraient plus onéreuse l'exploitation.

Ainsi, la zone A recouvre, d'une part, le Nord de la commune entre la zone agglomérée du bourg et la Dordogne, essentiellement composée de terres labourables, mais aussi de vignes, et d'autre part, le Sud de la commune très largement occupé par le vignoble.

Toutefois, des arbitrages ont été fait pour tenir compte de la sensibilité naturelle élevée des palus au Nord-Est de la commune, couverts par le site Natura 2000 « Palus de Saint-Loubès et d'Izon », qui malgré une exploitation agricole ont été classés en zone naturelle N.

Outre la zone A proprement dite, un secteur a été défini, le **secteur Ai** recoupant une partie du périmètre du Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation (PPRI) de la Dordogne (zone rouge), où les possibilités d'aménagement sont très réduites en raison du risque.



CHAPITRE 1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

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

Nota : pour les sous-destinations « logement », « commerce de détail », « restauration » et « bureau », l'autorisation sous condition s'applique également bâtiments identifiés au plan graphique pour les sous-destinations définies par la pièce 4.1.3 « annexe 1 : Fiches changements de destination » au présent règlement, établie au titre de l'application de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1.1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES

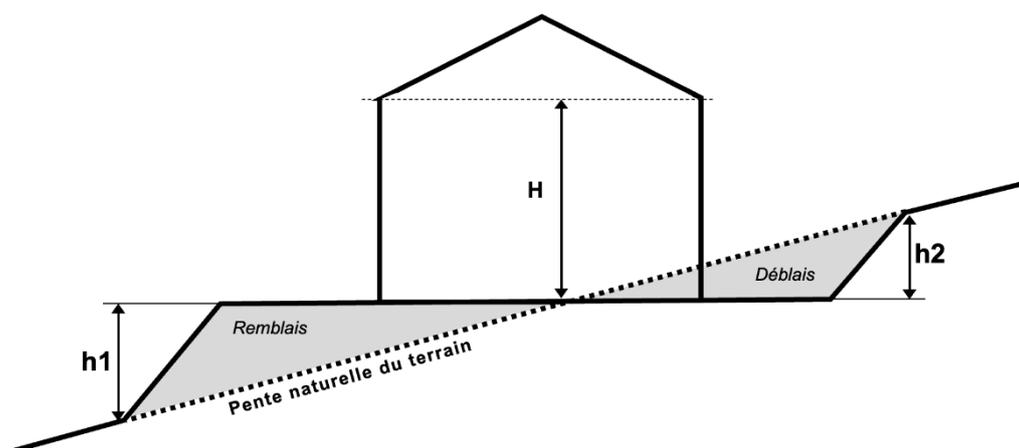
Est interdit l'ensemble des destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités définis par le Code de l'urbanisme autres que celles figurant à l'article 1.2. ci-dessous.

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

1.2.1 Dans la zone A proprement dite uniquement

1. Les constructions à destination des exploitations agricoles ou forestières.
2. Les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des constructions destinées à l'exploitation agricole et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers.
3. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.
4. Les logements à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement des constructions destinées à l'exploitation agricole et sous réserve d'être implantés à une distance inférieure à 50 mètres des bâtiments constituant le site de production.
5. La réhabilitation, la réfection, la démolition/reconstruction et l'extension des constructions destinées à l'habitation qui ne sont pas liées et nécessaires à l'exploitation agricole existant à la date d'approbation du présent PLU, **à condition que la surface de plancher tout compris créée en une ou plusieurs fois ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher constatée à la date d'approbation du PLU.**
6. Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements admis dans la zone ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaires par la réalisation d'une infrastructure routière et sous réserve, dans tous les cas, ils respectent de la topographie initiale et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 1 mètre pour les exhaussements (h1) et 2 mètres pour les affouillements (h2). Cf croquis :



7. Le changement de destination des constructions, à condition qu'il soit identifié au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme sur le document graphique du règlement.
8. Les constructions annexes à l'habitation (garages, abris de jardins, etc.), séparées de la construction principale, sont autorisées aux deux conditions cumulatives suivantes :
 - Sous réserve d'être implantées à une distance inférieure à 50 mètres de la construction principale.



- Sous réserve que la superficie totale de ces différentes annexes (hors piscine) ne dépasse pas 40 m² d'emprise au sol tout compris créée en une ou plusieurs fois. Les piscines seront quant à elles autorisées sous réserve d'avoir une superficie maximale de 40 m² d'emprise au sol tout compris créée en une ou plusieurs fois.

9. Les équipements d'intérêt collectif et de services publics (locaux techniques) à condition qu'ils soient liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie, aux mobilités (abris bus, garages à vélos...) et aux télécommunications. Dès lors, également, qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés.

10. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

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

1.2.2 Dans le secteur Ai uniquement

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

1. La construction de bâtiments agricoles ou forestiers dans la limite de 800 m² d'emprise au sol par siège d'exploitation situé en zone inondable, à l'exclusion de tout chai de vinification et de bâtiments agricoles pour l'exploitation de pépiniéristes-viticulteurs. Pour les chais et les bâtiments de pépiniéristes-viticulteurs, seules sont autorisées l'extension ou la rénovation dans la limite de 800 m² d'emprise au sol. Dans les deux cas, les dispositions suivantes pour minimiser leur vulnérabilité et les effets de tels bâtiments sur l'écoulement de l'eau devront être respectées :

- La plus grande longueur du bâtiment est dans l'axe d'écoulement du lit majeur.
- La hauteur à l'égout de la toiture est supérieure à la cote de référence.

2. La réhabilitation et la réfection dans le volume actuel des constructions destinées à l'habitation existant à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou pas d'augmentation de la capacité d'accueil ou de l'emprise au sol et, sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes et sans augmenter l'exposition au risque. Seule, une extension limitée est autorisée, cette mesure ne s'appliquant qu'une fois aux conditions suivantes :

- Surface maximum d'emprise au sol de 10 m² sur un secteur géographique où la hauteur d'eau est supérieure à 1 mètre en crue de référence.
- Dans la limite d'une surface de 20 m² maximum d'emprise au sol sur un secteur géographique où la hauteur d'eau est inférieure ou égale à 1 mètre en crue de référence.

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

4. Le changement de destination des constructions existantes dans leur volume actuel, à condition qu'il soit identifié au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme sur le document graphique du règlement et sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou pas d'augmentation de la capacité d'accueil ou de l'emprise au sol.
- Que la sécurité des biens et des personnes soit assurée, sans augmenter l'exposition au risque.



5. Les piscines enterrées sous réserve d'être implantées à une distance inférieure à 50 mètres de la construction principale et d'être entourées d'une clôture transparente à l'eau à une hauteur minimale de 1,10 mètres au-dessus du sol.

6. Les équipements d'intérêt collectif et de services publics dès lors qu'il est démontré qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux et qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et à condition qu'ils soient liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie et aux télécommunications, tels que les pylônes, les postes de transformation, les stations de pompage, les extensions ou modifications de stations d'épuration à l'exclusion de la création de nouvelle station.

1.2.2 Dans zone A proprement dite et le secteur Ai

1. La construction, l'aménagement et l'extension de structures agricoles légères, liées et nécessaires aux exploitations agricoles en place, sans soubassement et sans équipement de chauffage fixe, tels qu'abris, tunnels bas ou serres-tunnels.

2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

3. Prise en compte des risques et nuisances

3.1. *Risque de remontées de nappes et de débordement le long des émissaires*

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

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

3.2. *Risque retrait et gonflement des argiles*

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

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

3.3. *Prise en compte des zones humides*

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



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

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

3.4. Bruit des infrastructures de transports terrestres

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



CHAPITRE 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Implantation des constructions

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

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

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

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

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

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

B) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

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

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

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

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

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

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

- *IMPLANTATION DES ANNEXES*

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

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

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



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

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

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

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

2.1.2 Emprise au sol

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

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

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

2.1.3 Hauteur des constructions

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

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

En zone A, la hauteur des constructions **destinées à l'habitation** ne peut excéder **2 niveaux superposés maximum (rez-de-chaussée + 1 étage + combles)**, soit une hauteur de **7 mètres à l'égout du toit.**

Dans le secteur Ai, pour les constructions **destinées à l'habitation d'un seul niveau (rez-de-chaussée + combles)** une surélévation partielle ou totale est autorisée pour créer **une zone refuge à l'étage**, à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou pas d'augmentation de la capacité d'accueil. Cette surélévation ne pourra pas dépasser une hauteur de **7 mètres à l'égout du toit.**

La hauteur des **bâtiments d'exploitation agricole** ne peut excéder **12 mètres hors tout.**

- *DISPOSITIONS PARTICULIERES*

Sous les emprises de la ligne électrique THT, la hauteur absolue des constructions ne pourra excéder **8 mètres.**

Une hauteur différente est admise dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants, à condition de conserver la volumétrie existante.



ARTICLE 2.2 INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

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

A) TRAITEMENT DES CLOTURES

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

- **CLOTURES NON AGRICOLES**

CLOTURES IMPLANTEES LE LONG DE L'ALIGNEMENT

Les clôtures, à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, doivent être directement liées à une construction ou un usage du sol admis par le règlement de zone.

Dans le cas où des haies préexistent, elles sont conservées, voire reconstituées, seule l'ouverture strictement nécessaire à l'accès vers la construction est admise.

Dès lors qu'un mur de pierre ancien préexiste il est conservé, seule l'ouverture strictement nécessaire à l'accès vers la construction est admise.

A défaut, elles seront composées :

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

Les portails et portillons seront d'un modèle simple.

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

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

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITES SEPARATIVES

Les clôtures, à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, doivent être directement liées à une construction ou un usage du sol admis par le règlement de zone.

Les clôtures formant une limite entre un espace construit et un espace naturel concourent au traitement de la transition vers les paysages naturels.

Elles seront composées :

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

Toute clôture maçonnée est interdite sauf dans le cas où il s'agit de la continuité d'une clôture existante non végétale ou d'un mur ancien en pierre.

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



- **CLOTURES AGRICOLES**

1. Les clôtures implantées en zone agricole permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels.

2. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse.
- Aux clôtures des élevages équin.
- Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique.
- Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial.
- Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine.
- Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières.
- Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public.
- Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

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

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

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

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et plantés à raison d'au moins **1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre**. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les exploitations agricoles et forestières.

Pour les exploitations agricoles et forestières, il sera conseillé d'aménager des haies bocagères en limite d'unité foncière.

2.2.3 Stationnement

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



CHAPITRE 3 DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1 Accès

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

3.1.2 Voirie

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

ARTICLE 3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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





Zone N

Rappel des principales caractéristiques de la zone

La zone N est une zone à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle concerne plus particulièrement les sites naturels de la commune, dignes d'être protégés. Ils présentent toutefois des caractères assez différents, allant d'ensembles ne manifestant pas une sensibilité élevée, et susceptibles d'accueillir des constructions et aménagements (existants ou à créer) qui peuvent s'insérer dans un cadre naturel, à des sites d'un réel intérêt demandant une protection forte.

Cependant, conformément aux textes, peuvent y être également admis les équipements collectifs dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ainsi que l'extension de constructions d'habitation existantes, sous réserve des prescriptions du PPRI de la Dordogne (Cf. ci-dessous).

Afin de tenir compte de la diversité d'occupation du sol des sites naturels ou des particularités de leur mise en valeur, il est apparu nécessaire de proposer, outre la zone N proprement dite, trois secteurs dont le règlement permet une gestion plus adaptée des aménagements (existants ou à créer) pouvant s'y insérer dans le respect du cadre naturel :

- Le **secteur Ne** destiné principalement à l'accueil d'équipements d'intérêt général et collectif, tels que des installations légères de loisirs et de sports, les parcs de la Coupole et de Modery ou des bassins de régulation des eaux ou le cimetière et son extension intégrés dans leur environnement. Dans le **sous-secteur Nei**, sont uniquement autorisés les aménagements des constructions existantes en vue d'en faire un équipement pédagogique, associé à un site d'observation de la nature.
- Le **secteur Ni** recoupant une partie du périmètre du Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation (PPRI) de la Dordogne (zone rouge), où les possibilités d'aménagement sont très réduites en raison du risque.
- Le **secteur Nhi** couvrant le village des Mottes au Nord de la commune, également affecté par le PPRI de la Dordogne et où la constructibilité est très limitée en raison du risque.



CHAPITRE 1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

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

Nota : pour les sous-destinations « commerce de détail » et « autres équipements recevant du public », l'autorisation sous condition s'applique également bâtiments identifiés au plan graphique pour les sous-destinations définies par la pièce 4.1.3 « annexe 1 : Fiches changements de destination » au présent règlement, établie au titre de l'application de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1.1 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites l'ensemble des destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités définies par le Code de l'urbanisme autres que celles figurant à l'article 1.2. ci-dessous.

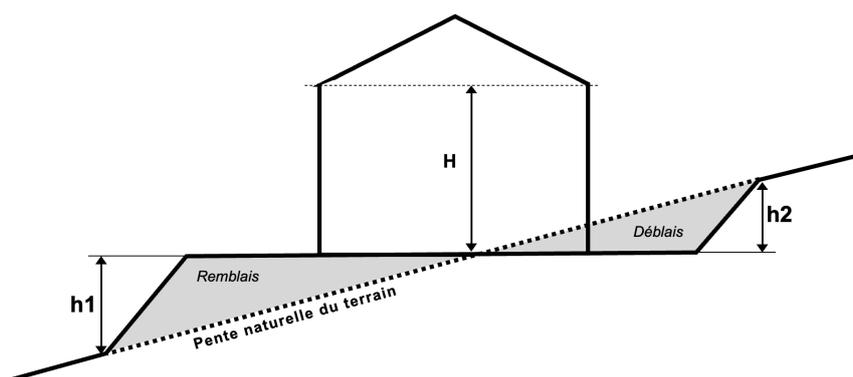
ARTICLE 1.2 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES AUTORISES OU SOUMIS A LIMITATIONS

1.2.1 Dans la zone N proprement dite uniquement

Sont uniquement autorisées sous conditions les destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités suivantes :

1. La réhabilitation, la réfection, la démolition/reconstruction et l'extension des constructions destinées à l'habitation existant à la date d'approbation du présent PLU, à condition que la surface de plancher tout compris créée en une ou plusieurs fois ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher constatée à la date d'approbation du PLU.
2. Les constructions annexes à l'habitation (garages, abris de jardins, etc.), séparées de la construction principale, ainsi que les piscines non couvertes, sont autorisés sous réserve d'être implantées à une distance inférieure à 50 mètres de la construction principale et que la superficie totale ne dépasse pas 40 m² d'emprise au sol.
3. L'extension mesurée des constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière existant à la date d'approbation du présent PLU.
4. La construction, l'aménagement et l'extension de structures agricoles légères, liées et nécessaires aux exploitations agricoles en place, sans soubassement et sans équipement de chauffage fixe, tels qu'abris, tunnels bas ou serres-tunnels.
5. Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements admis dans la zone ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaires par la réalisation d'une infrastructure routière et sous réserve, dans tous les cas, que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 1 mètre pour les exhaussements (h1) et 2 mètres pour les affouillements (h2).



6. Les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition qu'ils soient liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie, aux mobilités (abris bus, garages à vélos...) et aux télécommunications. Dès lors, également, qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés.
7. Le changement de destination des constructions, à condition qu'il soit identifié au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme sur le document graphique du règlement.

8. Les constructions annexes à l'habitation (garages, abris de jardins, etc.), séparées de la construction principale, sont autorisées aux deux conditions cumulatives suivantes :

- Sous réserve d'être implantées à une distance inférieure à 50 mètres de la construction principale.
- Sous réserve que la superficie totale de ces différentes annexes (hors piscine) ne dépasse pas 40 m² d'emprise au sol tout compris créée en une ou plusieurs fois. Les piscines seront quant à elles autorisées sous réserve d'avoir une superficie maximale de 40 m² d'emprise au sol tout compris créée en une ou plusieurs fois.

9. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolì depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

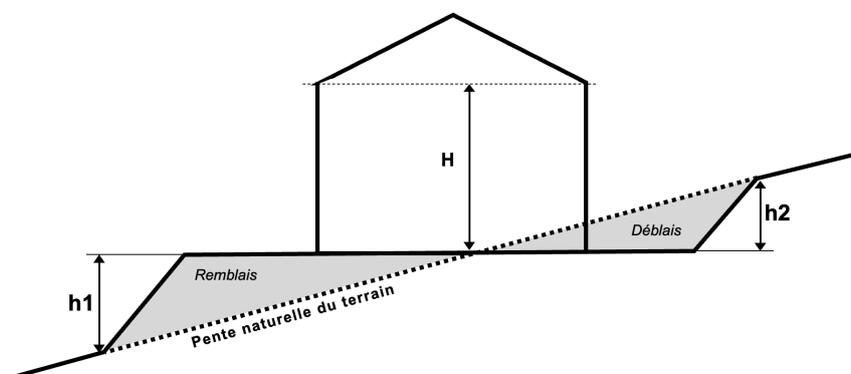
1.2.2 Dans le secteur Ne et le sous-secteur Nei

a) Dans le secteur Ne

Sont uniquement autorisées sous conditions les destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités suivantes :

1. Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements admis dans la zone ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaires par la réalisation d'une infrastructure routière et sous réserve, dans tous les cas, que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excede pas, par rapport au terrain naturel, 1 mètre pour les exhaussements (h1) et 2 mètres pour les affouillements (h2).



2. Les équipements d'intérêt collectif et de services publics dès lors qu'il est démontré qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux et qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés tels que notamment :

- Les aménagements et installations nécessaires aux activités sportives ou ludiques ouvertes au public (notamment dans les parcs de la Coupole et de Modery), à condition qu'il s'agisse uniquement d'installations et de constructions légères et démontables et de hauteur limitée dont l'implantation pourra être compatible le cas échéant avec la présence d'un Espace Vert Protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.
- Les bassins de régulation des eaux, et les affouillements et exhaussements des sols afférents, à condition de rétablir les écoulements naturels sans en modifier significativement les modalités, de prendre en compte la vulnérabilité du milieu récepteur et de privilégier des dispositifs rustiques à ciel ouvert.



- L'aménagement du cimetière et de son extension à condition de privilégier une gestion écologique et limiter l'imperméabilisation.

3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

b) Dans le sous-secteur Nei

Sont uniquement autorisées sous conditions les destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités suivantes :

1. Les aménagements des constructions existantes en vue d'en faire un équipement pédagogique, associé à un site d'observation de la nature, sous réserve des dispositions contenues dans le « Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de la Dordogne - secteur de Bourg à Izon » (voir annexe n°5.4 du présent dossier de PLU).

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

1.2.3 Dans le secteur Ni

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

1. La réhabilitation et la réfection dans le volume actuel des constructions destinées à l'habitation existant à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou pas d'augmentation de la capacité d'accueil ou de l'emprise ou sol et, sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes et sans augmenter l'exposition au risque.

Seule, une extension limitée est autorisée, cette mesure ne s'appliquant qu'une fois aux conditions suivantes :

- Surface maximum d'emprise au sol de 10 m² sur un secteur géographique où la hauteur d'eau est supérieure à 1 mètre en crue de référence.
- Dans la limite d'une surface de 20 m² maximum d'emprise au sol sur un secteur géographique où la hauteur d'eau est inférieure ou égale à 1 mètre en crue de référence.

2. L'extension mesurée des constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière existant à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve de minimiser leur vulnérabilité et les effets de tels bâtiments sur l'écoulement de l'eau.

3. La construction, l'aménagement et l'extension de structures agricoles légères, liées et nécessaires aux exploitations agricoles en place, sans soubassement et sans équipement de chauffage fixe, tels qu'abris, tunnels bas ou serres-tunnels.

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

5. Les équipements d'intérêt collectif et de services publics dès lors qu'il est démontré qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux et qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et à condition qu'ils soient liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie et aux télécommunications, tels que les pylônes, les postes de transformation, les stations de pompage, les extensions ou modifications de stations d'épuration à l'exclusion de la création de nouvelle station.



6. Le changement de destination des constructions existantes dans leur volume actuel, à condition qu'il soit identifié au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme sur le document graphique du règlement et sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou pas d'augmentation de la capacité d'accueil ou de l'emprise ou sol.
- Que la sécurité des biens et des personnes soit assurée, sans augmenter l'exposition au risque.

7. Les piscines enterrées sous réserve d'être implantées à une distance inférieure à 50 mètres de la construction principale et d'être entourées d'une clôture transparente à l'eau à une hauteur minimale de 1,10 mètres au-dessus du sol.

8. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

1.2.4 Dans le secteur Nhi

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

1. La réhabilitation et la réfection dans le volume actuel des constructions destinées à l'habitation existant à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou pas d'augmentation de la capacité d'accueil ou de l'emprise ou sol et, sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes et sans augmenter l'exposition au risque.

Seule, une extension limitée est autorisée, cette mesure ne s'appliquant qu'une fois aux conditions suivantes :

- Surface maximum d'emprise au sol de 10 m² sur un secteur géographique où la hauteur d'eau est supérieure à 1 mètre en crue de référence.
- Dans la limite d'une surface de 20 m² maximum d'emprise au sol sur un secteur géographique où la hauteur d'eau est inférieure ou égale à 1 mètre en crue de référence.

2. L'extension mesurée des constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière existant à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve de minimiser leur vulnérabilité et les effets de tels bâtiments sur l'écoulement de l'eau.

3. La construction, l'aménagement et l'extension de structures agricoles légères, liées et nécessaires aux exploitations agricoles en place, sans soubassement et sans équipement de chauffage fixe, tels qu'abris, tunnels bas ou serres-tunnels.

4° Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont nécessaires pour les travaux d'infrastructure publique, à condition de ne pas entraver l'écoulement des crues, ainsi que pour les accès routiers au-dessus du terrain naturel dès lors qu'ils sont indispensables pour assurer la protection des biens et des personnes, sous réserve qu'ils soient praticables pour la crue de référence et qu'ils soient dotés de dispositifs permettant d'assurer la libre circulation des eaux.

5. Les équipements d'intérêt collectif et de services publics dès lors qu'il est démontré qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux et qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et à condition qu'ils soient liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie et aux télécommunications, tels que les pylônes, les postes de transformation, les stations de pompage, les extensions ou modifications de stations d'épuration à l'exclusion de la création de nouvelle station.

6. Le changement de destination des constructions, à condition qu'il soit identifié au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme sur le document graphique du règlement et sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes et sans augmenter l'exposition au risque.



7. Les piscines enterrées sous réserve d'être implantées à une distance inférieure à 50 mètres de la construction principale et d'être entourées d'une clôture transparente à l'eau à une hauteur minimale de 1,10 mètres au-dessus du sol.

8. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

1.2.5 Dans la zone N proprement dite, les secteurs Ne, Ni et Nhi et le sous-secteur Nei

Prise en compte des risques et nuisances

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

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

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

2. Risque retrait et gonflement des argiles

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

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

3. Prise en compte des zones humides

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

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

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

4. Bruit des infrastructures de transports terrestres

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



CHAPITRE 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Implantation des constructions

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

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

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

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

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

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

B) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

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

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

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

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

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

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

- *IMPLANTATION DES ANNEXES*

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

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



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

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

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

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

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

2.1.2 Emprise au sol

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

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

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

2.1.3 Hauteur des constructions

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

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

En zone N, la hauteur des constructions destinées à l'habitation ne peut excéder **2 niveaux superposés maximum (rez-de-chaussée + 1 étage + combles)**, soit une hauteur de **7 mètres à l'égout du toit.**

Non réglementé en secteur Ne et sous-secteur Nei.

Dans le secteur Ni, pour les constructions destinées à l'habitation d'un seul niveau (rez-de-chaussée + combles) une surélévation partielle ou totale est autorisée pour créer **une zone refuge à l'étage**, à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou pas d'augmentation de la capacité d'accueil. Cette surélévation ne pourra pas dépasser une hauteur de **7 mètres à l'égout du toit.**

Dans le secteur Nhi, pour les constructions destinées à l'habitation d'un seul niveau (rez-de-chaussée + combles) une surélévation partielle ou totale est autorisée pour créer **une zone refuge à l'étage**, à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou pas d'augmentation de la capacité d'accueil. Cette surélévation ne pourra pas dépasser une hauteur de **7 mètres à l'égout du toit.**

La hauteur des **bâtiments d'exploitation agricole** ne peut excéder **12 mètres hors tout.**

- *DISPOSITIONS PARTICULIERES*

Sous les emprises de la ligne électrique THT, la **hauteur absolue** des constructions ne pourra excéder **8 mètres.**

Une hauteur différente est admise dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants, à condition de conserver la volumétrie existante.



ARTICLE 2.2 - INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

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

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

A) TRAITEMENT DES CLOTURES

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

- **CLOTURES NON AGRICOLES**

CLOTURES IMPLANTEES LE LONG DE L'ALIGNEMENT

Les clôtures, à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, doivent être directement liées à une construction ou un usage du sol admis par le règlement de zone.

Dans le cas où des haies préexistent, elles sont conservées, voire reconstituées, seule l'ouverture strictement nécessaire à l'accès vers la construction est admise.

Dès lors qu'un mur de pierre ancien préexiste il est conservé, seule l'ouverture strictement nécessaire à l'accès vers la construction est admise.

A défaut, elles seront composées :

- Soit d'une haie mêlant différentes essences, doublée ou non d'un grillage métallique, ou d'un quelconque système à claire-voie.
- Soit de clôture composée de matériaux naturels (bois, barrière girondine ou végétalisées).
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale **de 0,50 mètre** surmonté d'une partie en claire-voie. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (brandes, tressage de bois, treillis plastifié, toiles ...).
- Soit d'une clôture grillagée.

Les portails et portillons seront d'un modèle simple.

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

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

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

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITES SEPARATIVES

Les clôtures, à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, doivent être directement liées à une construction ou un usage du sol admis par le règlement de zone.

Les clôtures formant une limite entre un espace construit et un espace naturel concourent au traitement de la transition vers les paysages naturels.



Elles seront composées :

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

Toute clôture maçonnée est interdite sauf dans le cas où il s'agit de la continuité d'une clôture existante non végétale ou d'un mur ancien en pierre.

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

B) CLOTURES AGRICOLES

1. Les clôtures implantées en zone agricole permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels.

2. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse.
- Aux clôtures des élevages équin.
- Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique.
- Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial.
- Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine.
- Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières.
- Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public.
- Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

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

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

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

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et plantés à raison d'au moins **1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre**. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les exploitations agricoles et forestières.

Pour les exploitations agricoles et forestières, il sera conseillé d'aménager des haies bocagères en limite d'unité foncière.

2.2.3 Stationnement

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



CHAPITRE 3 DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1 Accès

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

3.1.2 Voirie

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

ARTICLE 3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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