

HABITAT



ÉCONOMIE



DÉPLACEMENTS



ENVIRONNEMENT



AGRICULTURE



Plan Local d'Urbanisme intercommunal & Habitat

# PLUi-H

## Val de l'Éyre

*Cachets et visas*

*Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Communautaire arrêtant le Plan Local  
d'Urbanisme intercommunal et Habitat (PLUi-H)*

## LIVRE 4 : REGLEMENT

### 4.1 Règlement écrit

# SOMMAIRE

<b>MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT</b>	<b>3</b>
<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU RÈGLEMENT</b>	<b>10</b>
4.1.1. LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	20
<b>4.1.2. LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</b>	<b>52</b>
<b>4.1.3. LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>75</b>
<b>4.1.4. LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>94</b>
4.1.5. ANNEXES A PORTEE REGLEMENTAIRE	118
<input type="checkbox"/> RÈGLES DE REcul PAR RAPPORT AUX VOIES	119
<input type="checkbox"/> LISTE NON EXHAUSTIVE DES ARBRES ET ARBUSTES LOCAUX	122
<input type="checkbox"/> LEXIQUE	123

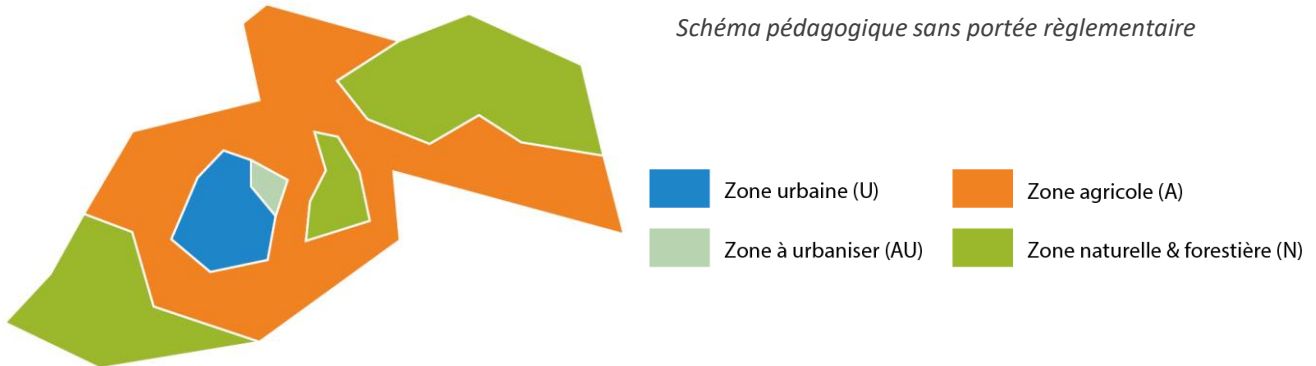
# MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT

# MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

**Le règlement du PLUi-H se structure autour de plusieurs documents graphiques, organisé comme suit :**

## A. Autour de plusieurs documents graphiques... :

**Plan n°4.2.1** : plan de zonage présentant les 4 zones réglementaires définies au PLU intercommunal. Il divise l'ensemble du territoire entre les zones U, AU, A et N en application de l'article R.151-17 du CU.



*Schéma pédagogique sans portée réglementaire*

Décliné ensuite à travers 9 documents graphiques thématiques valant règlement et qui s'appliquent chacun dans le cadre des zones définies par le plan 4.2.1 :

**Plan n°4.2.2** : répartition de la mixité des fonctions en zone urbaine, vocation des STECAL en zones naturelles et changement de destination permis des bâtiments en zone agricole ou naturelle

**Plan n°4.2.3** : règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**Plan n°4.2.4** : règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

**Plan n°4.2.5** : règles d'emprise au sol des constructions

**Plan n°4.2.6** : règles de hauteur des constructions

**Plan n°4.2.7** : règles de préservation du patrimoine bâti et végétal

**Plan n°4.2.8** : traduction réglementaire de la trame verte et bleue

**Plan n°4.2.9** : prise en compte des risques et nuisances

**Plan n°4.2.10** : délimitation et désignation des emplacements réservés (L.151-41 du code de l'urbanisme)

Chaque zone urbaine, agricole et naturelle fait l'objet d'un redécoupage identifiant des règles graphiques différenciées au sein de chacun des secteurs nouvellement dessinés. Parmi les règles graphiques agricoles et naturelles, certains constituent des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au sens de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme. Dans le présent règlement écrit, il est fait référence à ces règles graphiques au sein de chaque article concerné de manière expresse.

Au sein de certains documents graphiques sont identifiées des prescriptions particulières : bâtiments susceptibles de changer de destination (L151-11 du CU), éléments de paysage identifiés au titre des articles L151-19 & L151-23 du Code de l'Urbanisme, espaces boisés classés, etc... décrit (et réglementé) dans le règlement écrit ci-après.

# MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

## Le règlement du PLUi-H se structure ...

### B. ... et autour d'un document écrit qui :

- fixe les dispositions générales s'appliquant à l'échelle de l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre. Les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en zone U et 1AU sont régis quant à eux par les dispositions du présent règlement écrit et par les principes d'aménagement définis dans la pièce n°5 du présent dossier de PLUi-H ;
- fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones, et le cas échéant, établit des règles spécifiques, d'une part, aux règles graphiques au sein de la zone U et AU, et d'autre part, aux règles graphiques des zones agricole et naturelle, délimitées par le document graphique.

Chaque zone est régie par 8 articles s'organisant de la manière suivante :

### I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
2. Mixité fonctionnelle et sociale

### II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3. Volumétrie et implantation des constructions
4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
6. Stationnement

### III. Equipements et réseaux

7. Desserte par les voies publiques ou privées
8. Desserte par les réseaux

# MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

## Les destinations et sous-destinations - Article R151-28 code de l'urbanisme

Destinations	Sous-destinations	Définitions <i>(arrêté du 10 novembre 2016, décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 et arrêté du 22 mars 2023 modifiant la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme)</i>
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme
	Exploitation forestière	Constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière
Habitation	Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ».
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
	Restauration	Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle (grossiste, fournisseur etc.).

# MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

## Les destinations et sous-destinations - Article R151-28 code de l'urbanisme

Destinations	Sous-destinations	<b>Définitions</b>  <i>(arrêté du 10 novembre 2016, décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 et arrêté du 22 mars 2023 modifiant la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme)</i>
Commerce et activités de service	<b>Activité de service avec accueil d'une clientèle</b>	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux, et accessoirement la présentation de biens (agences bancaires, agences immobilières, etc.).
	<b>Hôtels</b>	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	<b>Autre hébergement touristique</b>	Constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs
	<b>Cinéma</b>	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l' <a href="#">article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée</a> accueillant une clientèle commerciale.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b>	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

# MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

## Les destinations et sous-destinations - Article R151-28 code de l'urbanisme

Destinations	Sous-destinations	Définitions <i>(arrêté du 10 novembre 2016, décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 et arrêté du 22 mars 2023 modifiant la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme)</i>
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires. Les cabinets de médecins sont compris dans cette catégorie.
	Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs	Équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Lieux de culte	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
	Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.



# MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

## Les destinations et sous-destinations - Article R151-28 code de l'urbanisme

Destinations	Sous-destinations	Définitions <i>(arrêté du 10 novembre 2016, décret n° 2020-78 du 31 janvier 2020 et arrêté du 22 mars 2023 modifiant la liste des sous-destinations des constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme)</i>
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	<b>Industrie</b>	Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	<b>Entrepôt</b>	Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
	<b>Bureau</b>	Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
	<b>Cuisine dédiée à la vente en ligne</b>	Recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique, ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.
	<b>Centre de congrès et d'exposition</b>	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

# DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU RÈGLEMENT

# DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

## 1/ Champ d'application territorial des dispositions réglementaires du PLU intercommunal

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme.

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire intercommunal notamment aux travaux, constructions nouvelles ou existantes, aménagements dans les conditions de l'article L.152-1 du code de l'urbanisme.

## 2/ Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles ou forestières (N). L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. (Article L.152-1 du Code de l'Urbanisme)

## 3/ Adaptations mineures et dérogations

L'article L.152-3 précise que « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

## 4/ Reconstruction après sinistre

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, suite à un sinistre, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. (Article L.111-15 du code de l'urbanisme).

## 5/ Permis de démolir

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sont soumis à permis de démolir dans les cas visés à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme :

- dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L.631-1 du code du patrimoine,
- dans les abords des monuments historiques définis à l'article L.621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques,
- dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article L.313-4,
- dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement,
- si elle est identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par le PLUi-H de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre en application de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. [Se référer au document graphique n°4.2.7](#)

La démolition de tout ou partie d'une construction est également soumise à permis de démolir sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre où le conseil communautaire a décidé d'instituer le permis de démolir (article R.421-27 du Code de l'Urbanisme).

## 6/ Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme en lien avec la délibération du Conseil Communautaire prise concomitamment à l'approbation du présent PLU intercommunal.

# DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

## 7/ Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectent l'utilisation ou l'occupation des sols créées en application d'autres législations. Ces servitudes qui se surajoutent au règlement sont matérialisées sur le plan général des Servitudes d'Utilité Publique et décrites sur la liste annexée au dossier du PLUi-H.

## 8/ Périmètre de protection d'un édifice classé ou inscrit Monument Historique

Selon dispositions de l'article L.621-32 du Code de Patrimoine qui prévoient qu'aux abords des Monuments Historiques et des périmètres délimités des abords des monuments historiques, tous travaux, même non soumis à déclaration ou à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration et sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part du propriétaire privé que des collectivités ou établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect sans une autorisation préalable.

Le permis de construire en tient lieu s'il est revêtu de l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France ou de l'autorité administrative de recours en cas de recours contre l'avis défavorable de ce dernier.

## 9/ Vestiges archéologiques

Conformément aux dispositions du code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans des zones présentant un intérêt archéologique sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du code pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du code du patrimoine.

Selon l'article R.111.4 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

## 10/ Droit de préemption

Suite à l'approbation du présent PLUi-H de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre, un plan intégré en annexe du présent dossier de PLUi-H délimite les périmètres concernés par le Droit de Préemption Urbain. Ce droit permet à la collectivité de se substituer à l'acquéreur potentiel d'un bien immobilier (bâti ou non) mis en vente.

## 11/ Emplacements réservés

### Elément de légende graphique

☒ Emplacements réservés au titre de l'article  
L.151-41 du Code de l'Urbanisme

Les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, sont repérés au [document graphique n°4.2.10](#) et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés jointe au plan, donne les informations suivantes pour chaque emplacement réservé : numéro de référence, objet, bénéficiaire.

## 12/ Périmètre d'attente de projet d'aménagement global

Le PLUi-H de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre n'est pas concerné par cette disposition du code de l'urbanisme (article L151-41).

# DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

## 13/ Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

*Elément de légende graphique*

▲ Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, les bâtiments pouvant changer de destination au sein de la zone agricole (A) et de la zone naturelle (N) sont repérés sur le [document graphique n°4.2.2](#) (mixité des fonctions).

Lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, les changements de destination de ces bâtiments seront soumis pour rappel :

- dans la zone agricole (A), à l'avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
- dans la zone naturelle (N) à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

## 14/ Protection du patrimoine bâti, naturel et paysager

*Elément de légende graphique*

◆ Patrimoine bâti

### A. Eléments de paysage bâtis

Les éléments de paysage **bâtis**, repérés au [document graphique n°4.2.7](#) au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, sont soumis pour rappel aux dispositions réglementaires ci-dessous :

- Une déclaration préalable (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme) doit précéder les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article [L.151-19](#) ou de l'article [L.151-23](#), comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;
- Les travaux sur ces éléments doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant l'intérêt culturel, historique ou architectural de l'élément identifié. Les matériaux employés doivent respecter le caractère original du bâti.
- Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les ouvertures, l'ordonnement de la façade... Des éléments contemporains seront acceptés dans la mesure où ils valorisent l'élément identifié et ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### B. Espaces boisés classés (EBC)

*Elément de légende graphique*

□ Espace boisé classé

Le plan local d'urbanisme intercommunal classe, au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme, comme espaces boisés certains bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement s'applique également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. Les EBC sont repérés au [document graphique 4.2.8](#).

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.


Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L.421-4, pour rappel, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L.222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L.222-6 du même code ;
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

# DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

## C. Patrimoine bâti et végétal (airial, ensemble bâti et paysager remarquable,...)

Élément de légende graphique

 Patrimoine bâti et végétal

Est considéré comme ensemble bâti et paysager remarquable tout espace généralement non clôturé, relativement plat, herbu, ouvert, ombragé principalement de chênes, où sont disposées en ordre dispersé, mais à intervalles relativement réguliers, une ou plusieurs maisons d'habitation entourées de nombreuses dépendances nécessaires à une activité pastorale ou ayant conservé l'aspect de cette fonction initiale.

Les ensembles bâtis et paysagers remarquables repérés au [document graphique n°4.2.7](#) au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme pour des motifs paysagers sont soumis aux dispositions réglementaires suivante :

- Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - Toutes les constructions et installations nouvelles destinées :
    - aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
    - à l'exploitation forestière,
    - au commerce et activités de services,
  - Les terrains de camping et les terrains de stationnement de caravanes.
  - L'installation de caravane et/ou de résidences mobiles de loisirs.
  - Les Parcs Résidentiels de Loisirs.
  - Les Habitations Légères de Loisirs.
  - Les dépôts de véhicules hors d'usage.
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.
  - Les antennes relais.
- Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :
  - Toute construction ou installation devra respecter les codes architecturaux originels de l'airial.
  - Les annexes aux constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi-H sont autorisées dans une limite de 3 annexes maximum et de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale (hors piscine). L'emprise au sol des piscines est limitée à 70 m<sup>2</sup> incluant le bassin et les margelles.
  - Le changement de destination sous réserve de respecter l'architecture, la dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments.
  - Les piscines et équipements techniques liés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales.
- L'emprise au sol doit être inférieure ou égale à 10% de l'unité foncière du projet à la date d'approbation du PLUi-H, classée en élément de patrimoine (art. R.151-41 du code de l'urbanisme).
- L'emprise au sol des constructions et installations à usage agricole autorisées dans les airiaux ne devra pas dépasser 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- La distance minimale entre deux constructions principales à usage d'habitation, hormis dans le cas d'un changement de destination, implantées sur une même unité foncière est de 25 mètres.
- La hauteur totale des constructions est limitée à R+1 dans la limite de 7 mètres.
- Les toits plats sont interdits.
- Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère traditionnel de l'airial.
- Traditionnellement, les airiaux ne comportent pas de clôture, dans la mesure du possible les clôtures seront donc évitées.
- Les voiries et les chemins ne devront, en aucun cas, recevoir un revêtement bitumé ou bétonné.

# DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

## C. Patrimoine bâti et végétal (airial, ensemble bâti et paysager remarquable,...)

- L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres, notamment chênes complétés, éventuellement de châtaigniers et d'espèces fruitières). Le coefficient de pleine terre est supérieur ou égal à 70% de l'unité foncière du projet.
- La coupe, l'arrachage et/ou l'entretien d'éléments de paysage sont soumis à déclaration préalable. L'arrachage est conditionné à la replantation équivalente en nombre et en espèce, sur l'unité foncière du projet.

## D. Boisements et prairies

*Élément de légende graphique*

 Boisement et prairies




Les boisements et prairies repérés au [document graphique n°4.2.8](#) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme pour des motifs écologiques doivent être maintenus en priorité : au moins 70% de la partie de la parcelle couverte par cette inscription doit être maintenue en espaces libres, espaces verts, ou aires de loisirs non imperméabilisées, notamment en préservant les allées d'arbres, les haies, les arbres remarquables, les bosquets existants avant travaux et à la condition de ne pas porter atteinte à l'intérêt écologique des lieux.

Par déduction, possible extension des constructions existantes et des annexes dans la limite de 30% du terrain d'assiette du projet concerné par cette prescription une fois tous les 10 ans à partir de la date d'approbation du PLUi-H,

L'entretien ou l'exploitation des éléments boisés (bosquets, haies, etc...) est autorisé de manière à permettre la pérennité de l'élément boisé dans le temps, et éviter tout risque sanitaire.

## E. Patrimoine végétal

*Élément de légende graphique*

 Patrimoine végétal     Alignement d'arbres     Arbre remarquable

Les éléments de patrimoine végétal, alignements d'arbres ou arbres remarquables, repérés au [document graphique n°4.2.7](#) au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme pour des motifs paysagers, doivent être préservés.

Tout aménagement à proximité de ces éléments naturels susceptible de leur porter atteinte doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s'ils sont de nature à détériorer de manière irréversible l'élément concerné. Les travaux d'entretien courant des boisements et jardins ne sont pas concernés.

La suppression du patrimoine végétal, alignement d'arbres ou arbre remarquable n'est possible que dans les cas suivants :

- Abattage pour des raisons sanitaires ou de sécurité ;
- Abattage pour la mise en œuvre d'une opération présentant un caractère d'intérêt général.

Les coupes et abattages seront soumis à déclaration préalables.

La suppression est subordonnée à la replantation simultanée de plantations d'essence locale (cf. annexe), en quantité et/ou linéaire équivalent.

# DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

## F. Réservoirs de biodiversité et corridors écologiques

*Eléments de légende graphique*

 Réservoir de biodiversité
  Corridor écologique terrestre
  Corridors écologiques terrestres

Dans les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques terrestres, repérés au [document graphique n°4.2.8](#) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont admis à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et à condition de limiter au strict nécessaire l'aménagement d'espaces imperméabilisés (bitumés, enrobés, ou bétonnés) :

- Les constructions et installations à usage agricole ou forestier. La superficie de l'ensemble des bâtiments ne devra pas dépasser 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLUi-H et la construction d'annexes, sans excéder 30 % de la surface de plancher existante et avec une surface de plancher maximale totale de 200 m<sup>2</sup>.
- Le changement de destination des bâtiments existants identifiés au document graphique.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ou à des travaux de protection ou de réduction contre un risque naturel.
- Les constructions, travaux, installations et ouvrages divers publics ou d'intérêt collectif à condition d'être nécessaires à l'entretien, à la découverte, et à la mise en valeur du patrimoine naturel.
- Les aménagements de sols, affouillements et exhaussements de sols sont admis à condition qu'ils soient nécessaires aux ouvrages, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## G. Corridors aquatiques

*Eléments de légende graphique*

 Cours d'eau
  Fossé et crastes

Les corridors aquatiques, repérés au [document graphique n°4.2.8](#) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis aux dispositions réglementaires ci-dessous :

- Inconstructibilité sur 10 mètres de part et d'autre des berges du cours d'eau et 4 mètres des fossés et crastes identifiés. Ces distances sont reportées sur le [document graphique n°4.2.8](#).
- Préservation du caractère naturel (boisé, arbustif ou enherbé) des ripisylves, tout en permettant l'entretien des cours d'eau, ruisseaux, fossés et crastes.

## H. Zones humides

*Eléments de légende graphique*

 Zones humides

Les installations, constructions et les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, et tous travaux contrariant le régime hydrologique existant sont interdits dans les zones humides repérées au [document graphique n°4.2.8](#) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des :

- travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;
- installations d'intérêt général ou déclarées d'utilité publique ;
- ouvrages liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérieuse ;
- ouvrages nécessaires à la protection des biens et personnes et à la réduction des risques naturels ;
- aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.



# DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

## 15/ Prise en compte des risques

Conformément au 1° de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme, le document graphique n°4.2.9 fait apparaître les secteurs où l'existence de risques naturels (inondations), justifie que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

En l'absence de Plan de Prévention des Risques approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra, pour rappel, être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la sécurité ou à la salubrité publique, au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

### Prise en compte du risque inondation

#### Elément de légende graphique

⊗ Atlas des zones inondables du bassin versant de l'Eyre et des ruisseaux côtiers entre le Canal des Etangs et l'Eyre réalisé fin 2005 pour le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable

La Communauté de Communes du Val de l'Eyre est traversée par l'Eyre, sujette au phénomène de débordement, pouvant engendrer des inondations.

Il existe un atlas des zones inondables du bassin versant de l'Eyre et des ruisseaux côtiers entre le Canal des Etangs et l'Eyre réalisé fin 2005 pour le ministère de l'Écologie et du Développement Durable.

L'atlas des zones inondables est repéré sur les documents graphiques du PLUi-H.

Au sein de ces zones, à la condition de ne pas aggraver l'exposition aux inondations :

- toute nouvelle construction est interdite
- toute extension autorisée ne doit pas créer ou étendre de rez-de-chaussée habitable, et tout niveau en rez-de-chaussée doit permettre le libre écoulement des eaux.
- l'adaptation ou la réfection de bâtiments existants pour la mise hors d'eau des personnes, des biens et des activités est autorisée, lorsque ces travaux n'ont pas pour objet la création de logement supplémentaire.
- les sous-sols enterrés ou semi-enterrés et les remblais sont interdits.

### Prise en compte du risque remontée de nappe

#### Elément de légende graphique

/// Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe, fiabilité FORTE  
/// Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave, fiabilité FORTE

Lorsque l'eau de pluie atteint le sol, une partie s'infiltré profondément dans la nappe. Après avoir traversé les terrains contenant à la fois de l'eau et de l'air, qui constituent la zone non saturée (ZNS), elle atteint la nappe où les vides de roche ne contiennent plus que de l'eau, et qui constitue la zone saturée.

Si des éléments pluvieux exceptionnels surviennent et engendrent une recharge exceptionnelle, le niveau de la nappe peut atteindre la surface du sol. La zone non saturée est alors totalement envahie par l'eau lors de la montée du niveau de la nappe : c'est l'inondation par remontée de nappe.

Les dommages les plus fréquents recensés sont l'inondation des sous-sols, caves, garages semi-enterrés, la fissuration des immeubles, les remontées de cuves enterrées ou semi-enterrées et de piscines, les dommages aux réseaux routiers.

Les remontées de nappes phréatiques sont une des causes d'inondations sur le territoire.

Une cartographie réalisée par le BRGM à l'échelle nationale permet de localiser les zones où il y a de fortes probabilités d'observer des débordements par remontée de nappe (cf. carte de la partie « risques liés à l'eau » dans l'état initial de l'environnement).

Dans les zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe et zones potentiellement sujettes aux inondations de cave déterminées avec une « fiabilité forte », le plancher des constructions autorisées doit être surélevé de 0,30 m par rapport à la cote du terrain naturel, excepté pour les piscines creusées. Les sous-sols sont interdits.

# DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

## Prise en compte du risque de retrait et gonflement des argiles

### *Élément de légende graphique*

■ Aléa moyen lié au phénomène de retrait et gonflement des argiles

■ Aléa fort lié au phénomène de retrait et gonflement des argiles

A la suite de la parution des arrêtés du 22 juillet 2020 publiés les 06, 09 et 15 août 2020, la prise en compte de ce risque n'a plus à être portée par les documents d'urbanisme. Cependant, le sol du territoire est localement constitué d'argiles. Lors d'une sécheresse prononcée et/ou durable cette argile est soumise à l'évaporation et produit des déformations de la surface des sols. La tranche la plus superficielle de sol, sur 1 à 2 m de profondeur, se réduit, induisant verticalement un tassement et horizontalement l'ouverture de fissures. Il peut être suivi de phénomènes de gonflement au fur et à mesure du rétablissement des conditions hydrogéologiques initiales. Ceci se traduit par des fissurations en façade, souvent obliques et passant par les points de faiblesse que constituent les ouvertures.

Le BRGM a dressé des cartes d'aléa afin de délimiter toutes les zones qui sont a priori sujettes au phénomène de retrait-gonflement et de hiérarchiser ces zones selon un degré d'aléa croissant (nul, faible, moyen et fort).

Le territoire de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre est concerné par ce phénomène selon un aléa moyen à fort. Dans les secteurs concernés, les techniques constructives suivantes s'appliquent afin de limiter les risques :

- Fondations sur semelle profondes pour s'affranchir de la zone sensible à l'évaporation (ex : pieux) ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment ;
- Structure du bâtiment rigide pour résister aux mouvements différentiels ;
- Désolidarisation de deux éléments de constructions accolés, à munir de joints de rupture pour permettre les mouvements ;
- Eloignement des éléments de nature à provoquer des variations d'humidité ;
- Protection de la périphérie immédiate de la construction de l'évaporation et évitement les différences hydriques ;
- Isolement des sous-sols pour limiter les échanges thermiques en cas de source de chaleur en sous-sol ;
- Adaptation des canalisations d'eau enterrées pour subir des mouvements différentiels sans rompre.

## Prise en compte du risque de feux de forêt, conformément au règlement départemental en vigueur

Toute construction (hors piscine) doit être implantée à une distance de 12 mètres minimum d'un espace boisé (cf. lexique).

Toute construction de bâtiment industriel doit être implantée à au moins 20 mètres de tout peuplement résineux. Cette distance est portée à 30 mètres pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, constituant un risque particulier d'incendie ou d'explosion.

Au sein des terrains privatifs bâtis, le recul par rapport à l'espace boisé devra être maintenu libre de tout matériau et libre de végétaux facilement inflammables. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

Les haies, clôtures, installations provisoires de même usage sont autorisées, à condition de prévoir des points de passage des véhicules de secours d'une largeur minimale de 7 mètres.

Les accès au massif devront être assurés tous les 500 mètres minimums depuis la voirie publique et permettre la circulation des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

## Prise en compte des captages d'eau potable

Dans les secteurs relatifs aux périmètres de protection des captages d'eau potable (servitudes d'utilité publique annexées au dossier de PLUi-H), les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions de la déclaration d'utilité publique (DUP) annexée qui se surajoutent aux dispositions du présent règlement.


# DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

## Prise en compte des sites et sols pollués

Sur les sites et sols pollués, il pourra être exigé de réaliser des études de gestion adéquates permettant de garantir la compatibilité entre les usages prévus par le PLUi-H et la nature des sols.

## Prise en compte du risque de retrait et gonflement des argiles

*Elément de légende graphique*

 Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol

Dans les « secteurs de richesse du sol ou sous-sol » identifiés sur le règlement graphique et couvert par une autorisation d'exploitation, et nonobstant l'ensemble des dispositions du présent PLUi hormis celles relatives aux risques naturels et technologiques, sont admises les exploitations du sol et du sous-sol (la création et l'extension de carrières notamment) ainsi que les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles.


Décret n° 2015-1783

## **16/ Constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des équipements d'intérêt collectif et des ouvrages publics d'infrastructures ou de superstructure**

Les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des équipements d'intérêt collectif et des ouvrages techniques d'infrastructures ou de superstructures sont autorisés dans l'ensemble des zones et secteurs du PLU. Compte-tenu de leurs configurations, de leurs impératifs et spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent déroger aux dispositions I. à III. dans toutes les zones et secteurs.

## **17/ Servitude de Mixité Sociale (articles L-151-15 du Code de l'Urbanisme)**

*Elément de légende graphique*

 Servitude de Mixité Sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme

En complément de la règle générale applicable en zone urbaine, le PLUi-H au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme a décidé d'instituer une servitude de mixité sociale s'appliquant aux périmètres identifiés sur [le document graphique n°4.2.2](#) dans le cadre de :

- Toutes opérations d'aménagement, de réhabilitation de bâtiment ou de construction égale ou supérieure à 3 logements à usage d'habitation principale sur une même unité foncière à la date d'approbation du PLUi-H. Elle devra affecter un pourcentage du programme de logements, à du Logement Locatif Social (LLS) bénéficiant d'un financement aidé par l'État (PLAI, PLUS, PLS,...) ou à du logement en accession sociale en tout ou partie de la part de logements sociaux en fonction du projet. Ce pourcentage est déterminé directement sur [le document graphique n°4.2.2](#).

## **18/ Production d'énergie renouvelable**

Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 mètres carrés associés aux bâtiments ou parties de bâtiment auxquels s'applique l'obligation prévue à l'article L. 171-4 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public de plus de 500 mètres carrés doivent respecter les dispositions liées à l'article L111-19-1 du code de l'urbanisme.

Les parcs de stationnement extérieurs d'une superficie supérieure à 1 500 mètres carrés sont équipés, sur au moins la moitié de cette superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage et doivent respecter les obligations liées à l'article 40 de la LOI n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables

# 4.1.1.

## LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

# ZONE URBAINE (U)

## I. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, ET TYPES D'ACTIVITÉS

### 1. Autorisation, limitation et interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

#### Secteurs de mixité des fonctions renforcée

Repérés au [document graphique 4.2.2](#) sous l'appellation « Mixité des fonctions renforcée »

Les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions "autorisés sous conditions", sont interdits dans les autres cas. Tous les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions qui ne sont pas "interdits" ou "autorisés sous conditions" sont autorisés. Le règlement illustre, de manière non exhaustive, ceux qui se trouvent ainsi "autorisés"

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
<p><b>Habitation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Logement</li> <li>✓ Hébergement</li> </ul> <p><b>Commerce et activités de service</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Artisanat et Commerce de détail</li> <li>✓ Restauration</li> <li>✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>✓ Hébergement hôtelier et touristique</li> <li>✓ Cinéma</li> </ul> <p><b>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Bureau</li> <li>✓ Centre de congrès et d'exposition</li> </ul> <p><b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</li> <li>✓ Établissements d'enseignement</li> <li>✓ Établissements de santé ou d'action sociale</li> <li>✓ Salles d'art ou de spectacle</li> <li>✓ Equipements sportifs</li> <li>✓ Autre équipement recevant du public</li> </ul>	<p><b>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Industrie (y compris l'artisanat du secteur de la construction ou de l'industrie) sous condition de ne constituer que des travaux d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi-H (dans le volume existant)</li> <li>✓ Entrepôt si lié à l'artisanat et au commerce de détail et sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...) et d'être compatible avec le voisinage résidentiel</li> </ul> <p><b>Commerce et activités de service</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ L'extension des commerces de détails supérieurs à 300m<sup>2</sup> de surface de vente dans la limite de : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Commerce ≤ 1000 m<sup>2</sup> : 75% et 300m<sup>2</sup></li> <li>- Commerce de 1001 m<sup>2</sup> à 2500 m<sup>2</sup> : 30% et 500m<sup>2</sup></li> <li>- Commerce de 2501 m<sup>2</sup> et 4000 m<sup>2</sup> : 25% et 800m<sup>2</sup></li> <li>- Commerce &gt; 4000 m<sup>2</sup> : 20% et 1000m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>✓ Commerce de gros dans la limite d'une surface de plancher de 400 m<sup>2</sup> (dont 300 m<sup>2</sup> de surface de vente maximale)</li> </ul> <p><b>Exploitation agricole</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Sous condition de ne constituer que des travaux d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi-H (dans le volume existant)</li> </ul> <p><b>De manière générale :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent pas de dangers, de nuisances et qu'il ne soit pas incompatible avec le voisinage résidentiel.</li> <li>✓ Les exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 mètres de dénivelé et de 100 m<sup>2</sup>) dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis.</li> </ul>	<p><b>Commerce et activités de service</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Le changement de destination à usage d'habitat des rez-de-chaussée d'une construction à usage de commerce existante à la date d'approbation du présent PLUi-H et dont une des façades est implantée sur la voie concernée par le linéaire commercial dessiné au <a href="#">document graphique plan n°4.2.2</a></li> </ul> <p><b>Exploitation agricole et forestière</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Exploitation forestière</li> <li>✓ Exploitation agricole</li> </ul> <p><b>De manière générale :</b> Les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, telles que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ L'installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances)</li> <li>✓ Les Habitations Légères de Loisirs (HLL)</li> <li>✓ Les carrières</li> <li>✓ Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets dont déchets inertes du bâtiment ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés</li> </ul>

# ZONE URBAINE (U)

## Secteurs de mixité des fonctions sommaires

### Repérés au document graphique 4.2.2 sous l'appellation « Mixité des fonctions sommaires »

Les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions "autorisés sous conditions", sont interdits dans les autres cas. Tous les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions qui ne sont pas "interdits" ou "autorisés sous conditions" sont autorisés. Le règlement illustre, de manière non exhaustive, ceux qui se trouvent ainsi "autorisés".

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
<p><b>Habitation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Logement</li> <li>✓ Hébergement</li> </ul> <p><b>Commerce et activités de service</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Restauration</li> <li>✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>✓ Hébergement hôtelier et touristique</li> <li>✓ Cinéma</li> </ul> <p><b>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Bureau</li> <li>✓ Centre de congrès et d'exposition</li> </ul> <p><b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires</li> <li>✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</li> <li>✓ Établissements d'enseignement</li> <li>✓ Établissements de santé ou d'action sociale</li> <li>✓ Salles d'art ou de spectacle</li> <li>✓ Equipements sportifs</li> <li>✓ Autre équipement recevant du public</li> </ul>	<p><b>Commerce et activités de service:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Artisanat et commerce de détail: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Artisanat sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</li> <li>• Commerce de détail : sous condition que le rez-de-chaussée de la nouvelle construction ait une façade sur la voie concernée par le linéaire commercial dessiné <a href="#">document graphique 4.2.2</a></li> </ul> </li> <li>✓ Commerce de gros : sous condition que la nouvelle construction ait une façade sur la voie concernée par le linéaire commercial dessiné au <a href="#">document graphique 4.2.2</a> et dans la limite d'une surface de plancher de 400 m<sup>2</sup> (dont 300 m<sup>2</sup> de surface de vente maximale)</li> <li>✓ En dehors des linéaires commerciaux, seuls les travaux d'une construction à usage de commerce existante à la date d'approbation du PLUi-H sont autorisés dans le volume existant</li> </ul> <p><b>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Industrie (y compris l'artisanat du secteur de la construction ou de l'industrie) sous condition de ne constituer que des travaux sur une construction existante à la date d'approbation du PLUi-H (dans le volume existant)</li> <li>✓ Entrepôt si lié à l'artisanat ou au commerce et sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</li> </ul> <p><b>Exploitation agricole</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Sous condition de ne constituer que des travaux d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi-H (dans le volume existant)</li> </ul> <p><b>De manière générale :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances ou problèmes de sécurité pour le voisinage.</li> <li>✓ Les exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 mètres de dénivelé et de 100 m<sup>2</sup>) dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis.</li> </ul>	<p><b>Exploitation agricole et forestière</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Exploitation forestière</li> </ul> <p><b>De manière générale :</b> Les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, telles que:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ L'installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances)</li> <li>✓ Les Habitations Légères de Loisirs (HLL)</li> <li>✓ Les carrières</li> <li>✓ Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets dont déchets inertes du bâtiment ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés</li> </ul>

# ZONE URBAINE (U)

## Secteurs à vocation résidentielle exclusive

Repérés au **document graphique 4.2.2** sous l'appellation « Secteur à vocation résidentielle exclusive »

Les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions "autorisés sous conditions", sont interdits dans les autres cas. Tous les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions qui ne sont pas "interdits" ou "autorisés sous conditions" sont autorisés. Le règlement illustre, de manière non exhaustive, ceux qui se trouvent ainsi "autorisés" ».

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
<p><b>Habitation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Logement</li> <li>✓ Hébergement</li> </ul> <p><b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</li> <li>✓ Établissements d'enseignement</li> <li>✓ Établissements de santé ou d'action sociale</li> <li>✓ Equipements sportifs</li> <li>✓ Autre équipement recevant du public</li> </ul>	<p><b>Commerces et Activités de service</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, stationnement, ...)</li> </ul> <p><b>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ L'artisanat du secteur de la construction ou de l'industrie) sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</li> </ul> <p><b>Exploitation agricole</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Sous condition de ne constituer que des travaux d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi-H (dans le volume existant)</li> </ul> <p><b>De manière générale :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances ou problèmes de sécurité pour le voisinage.</li> <li>✓ Les exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 mètres de dénivelé et de 100 m<sup>2</sup>) dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis.</li> </ul>	<p><b>Commerce et activités de service</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Artisanat et commerce de détail</li> <li>✓ Restauration</li> <li>✓ Commerce de gros</li> <li>✓ Hébergement hôtelier et touristique</li> <li>✓ Cinéma</li> </ul> <p><b>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Industrie</li> <li>✓ Entrepôt</li> </ul> <p><b>Exploitation agricole et forestière</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Exploitation forestière</li> <li>✓ Exploitation agricole</li> </ul> <p><b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Salles d'art ou de spectacle</li> </ul> <p><b>De manière générale :</b> Les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, telles que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ L'installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances)</li> <li>✓ Les Habitations Légères de Loisirs (HLL)</li> <li>✓ Les carrières</li> <li>✓ Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets dont déchets inertes du bâtiment ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés</li> </ul>

# ZONE URBAINE (U)

## Secteurs de développement limité

Repérés au **document graphique 4.2.2** sous l'appellation « Secteur urbain de développement limité »

Les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions "autorisés sous conditions", sont interdits dans les autres cas. Tous les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions qui ne sont pas "interdits" ou "autorisés sous conditions" sont autorisés. Le règlement illustre, de manière non exhaustive, ceux qui se trouvent ainsi « autorisés ».

Autorisé sous condition	Interdit
<p><b>Habitation</b> L'agrandissement des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLUi-H, dont l'édification est interdite dans la zone, est autorisée à condition de ne pas créer de nouveau logement.</p> <p>La création d'annexes des habitations existantes à condition que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'emprise au sol cumulée des annexes créées à partir de la date d'approbation du PLUi ne dépasse pas 80 m<sup>2</sup> ;</li> <li>- A condition de ne pas créer un nouveau logement ;</li> <li>- Une seule piscine d'une surface de bassin maximum de 80 m<sup>2</sup> ne soit réalisée par habitation existante.</li> </ul> <p>La réalisation des autorisations en urbanisme délivrées pour logement préalablement à l'approbation du PLUi-H.</p> <p><b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b> Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipement d'intérêt collectif. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</li> <li>✓ Établissements d'enseignement</li> <li>✓ Établissements de santé ou d'action sociale</li> <li>✓ Equipements sportifs</li> <li>✓ Salles d'art ou de spectacle</li> <li>✓ Lieux de culte</li> <li>✓ Autre équipement recevant du public</li> </ul> <p>Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils ont un rapport direct avec les équipements d'intérêts collectifs et service publics ou avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.</p> <p><b>De manière générale :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent pas de dangers, de nuisances et qu'il ne soit pas incompatible avec le voisinage résidentiel.</li> <li>✓ Les exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 mètres de dénivelé et de 100 m<sup>2</sup>) dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis.</li> </ul>	<p><b>Habitation</b> ✓ Hébergement</p> <p><b>Tout nouveau logement (construction neuve ou changement d'affectation d'un bâtiment existant)</b> n'ayant pas eu d'autorisation d'urbanisme délivrée préalablement à l'approbation du PLUi, dans la zone.</p> <p><b>Le changement de destination</b></p> <p><b>Commerce et activités de service</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Artisanat et commerce de détail</li> <li>✓ Restauration</li> <li>✓ Commerce de gros</li> <li>✓ Activité de service avec accueil d'une clientèle</li> <li>✓ Hôtels</li> <li>✓ Autre hébergement touristique</li> <li>✓ Cinéma</li> </ul> <p><b>Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Industrie</li> <li>✓ Entrepôt</li> <li>✓ Bureau</li> <li>✓ Cuisine dédiée à la vente en ligne</li> <li>✓ Centre de congrès et d'exposition</li> </ul> <p><b>Exploitation agricole et forestière</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Exploitation forestière</li> <li>✓ Exploitation agricole</li> </ul> <p><b>De manière générale :</b> Les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, telles que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ L'installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances)</li> <li>✓ Les Habitations Légères de Loisirs (HLL)</li> <li>✓ Les carrières</li> <li>✓ Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets dont déchets inertes du bâtiment ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés</li> </ul>



# ZONE URBAINE (U)

## Secteurs à vocation d'activités économiques dominante

Repérés au [document graphique 4.2.2](#) sous l'appellation « Secteurs à vocation d'activités économiques dominante »

Les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions "autorisés sous conditions", sont interdits dans les autres cas. Tous les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions qui ne sont pas "interdits" ou "autorisés sous conditions" sont autorisés. Le règlement illustre, de manière non exhaustive, ceux qui se trouvent ainsi "autorisés"

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
<p><b>Habitation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Hébergement</li> </ul> <p><b>Commerce et activités de service</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Artisanat destiné à la vente de biens ou services</li> <li>✓ Restauration</li> <li>✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>✓ Hébergement hôtelier et touristique</li> <li>✓ Cinéma</li> </ul> <p><b>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Industrie</li> <li>✓ Entrepôt</li> <li>✓ Bureau</li> <li>✓ Centre de congrès et d'exposition</li> </ul> <p><b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</li> <li>✓ Établissements de santé ou d'action sociale</li> </ul>	<p><b>Habitation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Logement autorisé pour les services publics</li> <li>✓ Logement existant à la date d'approbation du PLUi-H : seules l'extension d'une construction existante dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et les annexes dans la limite de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont autorisées par rapport à la surface au moment de l'approbation du PLUi-H</li> </ul> <p><b>Commerce et activités de service</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Le commerce de détail sous condition d'une surface de vente de plus de 300 m<sup>2</sup></li> <li>✓ Le commerce de gros sous condition d'une surface de vente de plus de 300 m<sup>2</sup></li> </ul> <p><b>Exploitation agricole et forestière</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Les constructions liées à l'exploitation agricole ou forestière sous condition de ne présenter aucune nuisance, d'être compatibles avec la vocation de la zone et destinées au stockage, au conditionnement, à la transformation ou à la commercialisation de produits agricoles</li> </ul> <p><b>De manière générale :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances ou problèmes de sécurité pour le voisinage.</li> <li>✓ Les exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m<sup>2</sup>) dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis.</li> </ul>	<p><b>Habitation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Logement</li> </ul> <p><b>De manière générale :</b> Les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, telles que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Habitations, sauf pour les services publics</li> <li>✓ L'installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances)</li> <li>✓ Les Habitations Légères de Loisirs (HLL)</li> <li>✓ Les carrières</li> <li>✓ Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets dont déchets inertes du bâtiment ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés</li> </ul>

# ZONE URBAINE (U)

## Secteurs à vocation d'hébergements touristiques dominante :

Repérés au [document graphique 4.2.2](#) sous l'appellation « Secteurs à vocation d'hébergements touristiques dominante »

Les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions "autorisés sous conditions", sont interdits dans les autres cas. Tous les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions qui ne sont pas "interdits" ou "autorisés sous conditions" sont autorisés. Le règlement illustre, de manière non exhaustive, ceux qui se trouvent ainsi "autorisés"

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
<p><b>Commerce et activités de service</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Hébergement hôtelier et touristique</li> <li>✓ Habitations Légères de loisirs</li> </ul> <p><b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</li> <li>✓ Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale</li> <li>✓ Salles d'art ou de spectacle</li> <li>✓ Equipements sportifs</li> <li>✓ Autre équipement recevant du public</li> <li>✓ Cinémas</li> </ul>	<p><b>Habitation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Logement sous condition d'être implanté à l'intérieur de l'enceinte d'une structure touristique ou de loisirs existante et d'être nécessaire à l'activité exercée</li> </ul> <p><b>Commerce et activités de service</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Artisanat destiné à la vente de biens et de services et commerce de détail sous condition d'être implanté à l'intérieur de l'enceinte d'une structure touristique existante</li> <li>✓ Restauration sous condition d'être implanté à l'intérieur de l'enceinte d'une structure touristique existante</li> <li>✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous condition d'être implanté à l'intérieur de l'enceinte d'une structure touristique existante</li> </ul> <p><b>De manière générale :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances ou problèmes de sécurité pour le voisinage</li> <li>✓ Les exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 mètres de dénivelé et de 100 m<sup>2</sup>) dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis</li> </ul>	<p><b>Habitation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Hébergement</li> </ul> <p><b>Commerce et activités de service</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Commerce de gros</li> </ul> <p><b>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Industrie (y compris l'artisanat du secteur de la construction ou de l'industrie)</li> <li>✓ Entrepôt</li> <li>✓ Bureau</li> <li>✓ Centre de congrès et d'exposition</li> </ul> <p><b>Exploitation agricole et forestière</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Exploitation forestière</li> <li>✓ Exploitation agricole</li> </ul> <p><b>De manière générale :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage</li> <li>✓ Les carrières</li> <li>✓ Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets dont déchets inertes du bâtiment ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés</li> </ul>

# ZONE URBAINE (U)

## Secteurs à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif dominante

Repérés au [document graphique 4.2.2](#) sous l'appellation « Secteurs à vocation d'équipements publics et d'intérêt collectif dominante »

Les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions "autorisés sous conditions", sont interdits dans les autres cas. Tous les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions qui ne sont pas "interdits" ou "autorisés sous conditions" sont autorisés. Le règlement illustre, de manière non exhaustive, ceux qui se trouvent ainsi "autorisés"

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
<p><b>Habitation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Hébergement (résidences ou foyers avec services)</li> </ul> <p><b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</li> <li>✓ Établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale</li> <li>✓ Salles d'art ou de spectacle</li> <li>✓ Cinémas</li> <li>✓ Equipements sportifs</li> <li>✓ Autre équipement recevant du public</li> </ul>	<p><b>Habitation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Logement existant à la date d'approbation du PLUi-H : seules l'extension d'une construction existante dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et les annexes dans la limite de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont autorisées par rapport à la surface au moment de l'approbation du PLUi-H</li> <li>✓ Nouveau logement sous conditions cumulatives : <ul style="list-style-type: none"> <li>- D'être destiné au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage de la construction existante ou projetée.</li> <li>- dans la limite d'une surface de plancher de 100 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> </ul> <p><b>De manière générale :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Les exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 mètres de dénivelé et de 100 m<sup>2</sup>) dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis.</li> </ul>	<p><b>Commerce et activités de service</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Artisanat et commerce de détail</li> <li>✓ Restauration</li> <li>✓ Commerce de gros</li> <li>✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> <li>✓ Hébergement hôtelier et touristique</li> </ul> <p><b>Exploitation agricole et forestière</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Exploitation forestière</li> <li>✓ Exploitation agricole</li> </ul> <p><b>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Industrie</li> <li>✓ Entrepôt</li> <li>✓ Bureau</li> <li>✓ Centre de congrès et d'exposition</li> </ul> <p><b>De manière générale :</b> Les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, telles que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ L'installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances)</li> <li>✓ Les Habitations Légères de Loisirs (HLL)</li> <li>✓ Les carrières</li> <li>✓ Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets dont déchets inertes du bâtiment ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés</li> </ul>

# ZONE URBAINE (U)

## 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Pour les communes de Belin-Béliet, Le Barp et Salles :

- Les opérations d'aménagement et de construction de 6 lots ou logements et plus à usage d'habitation principale sur une même unité foncière à la date d'approbation du PLUi-H devront consacrer 30% de logements créés à des logements sociaux (accession sociale et/ou logement locatif social).

## II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de service public.

### 1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 1.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de l'axe des voies :

Voies	Recul minimum de l'axe de la voie
<b>Autoroute A63</b>	100 mètres
<b>RD1010</b>	75 mètres sous réserve d'une étude de type L111-8 : - 35 mètres pour les habitations et leurs annexes - 25 mètres pour les autres constructions
<b>RD3</b>	
De l'A660 à la RD1010	75 mètres sous réserve d'une étude de type L111-8 : - 35 mètres pour les habitations et leurs annexes - 25 mètres pour les autres constructions
De la RD1010 à la limite de la CDC Sud Gironde	35 mètres pour les habitations et leurs annexes 25 mètres pour les autres constructions
<b>RD5</b>	
De la CDC COBAN à la RD108	35 mètres pour les habitations et leurs annexes 25 mètres pour les autres constructions
De la RD108 à la limite de la CDC Sud Gironde	25 mètres pour les habitations et leurs annexes 20 mètres pour les autres constructions
<b>RD108</b>	25 mètres pour les habitations et leurs annexes 20 mètres pour les autres constructions

# ZONE URBAINE (U)

Voies	Recul minimum de l'axe de la voie
RD108E3	25 mètres pour les habitations et leurs annexes 20 mètres pour les autres constructions
RD110	25 mètres pour les habitations et leurs annexes 20 mètres pour les autres constructions
RD651	25 mètres pour les habitations et leurs annexes 20 mètres pour les autres constructions
RD3E14	15 mètres pour les habitations et leurs annexes 10 mètres pour les autres constructions
RD5E8	15 mètres pour les habitations et leurs annexes 10 mètres pour les autres constructions
RD108E5	15 mètres pour les habitations et leurs annexes 10 mètres pour les autres constructions
RD110E3	15 mètres pour les habitations et leurs annexes 10 mètres pour les autres constructions
RD111	15 mètres pour les habitations et leurs annexes 10 mètres pour les autres constructions
RD3E15	10 mètres pour les habitations et leurs annexes 8 mètres pour les autres constructions
RD3E20	10 mètres pour les habitations et leurs annexes 8 mètres pour les autres constructions
RD5E6	10 mètres pour les habitations et leurs annexes 8 mètres pour les autres constructions
RD108E2	10 mètres pour les habitations et leurs annexes 8 mètres pour les autres constructions
RD110E1	10 mètres pour les habitations et leurs annexes 8 mètres pour les autres constructions
RD110E2	10 mètres pour les habitations et leurs annexes 8 mètres pour les autres constructions
RD110E5	10 mètres pour les habitations et leurs annexes 8 mètres pour les autres constructions
RD110E4	10 mètres pour les habitations et leurs annexes 8 mètres pour les autres constructions
RD110E6	10 mètres pour les habitations et leurs annexes 8 mètres pour les autres constructions
RD111E1	10 mètres pour les habitations et leurs annexes 8 mètres pour les autres constructions
RD111E2	10 mètres pour les habitations et leurs annexes 8 mètres pour les autres constructions
RD216E2	10 mètres pour les habitations et leurs annexes 8 mètres pour les autres constructions

# ZONE URBAINE (U)

Au sein des espaces urbanisés et en dehors, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de l'axe des voies :

Voies	Recul minimum de l'axe de la voie
<b>RD802 piste cyclable Mios-Bazas</b>	10 mètres pour les habitations et leurs annexes 8 mètres pour les autres constructions
<b>RD805 piste cyclable Hostens-La Brède</b>	10 mètres pour les habitations et leurs annexes 8 mètres pour les autres constructions

## Dans les espaces urbanisés :

- Les constructions devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées au [document graphique 4.2.3](#). La distance sera prise à l'alignement.
- Dans les espaces identifiés au [document graphique 4.2.2](#) comme secteurs de mixité des fonctions renforcées, les piscines devront être implantées à au moins 1 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques.

## Dans tous les cas, l'implantation sera libre pour :

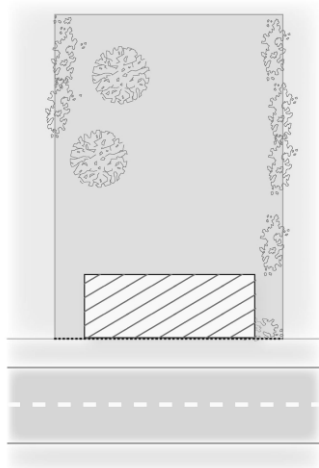
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à la condition d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions.
- Les projets d'extension et de surélévation, sans aggraver l'alignement existant.
- Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'implantation des constructions des parcelles contiguës voisines diffère de la règle générale.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Pour le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle, seulement dans la mesure où cela est nécessaire.
- Pour permettre une isolation par l'extérieur, dès lors que la mise en œuvre de ce dispositif ne porte pas atteinte à la circulation des personnes ou véhicules sur l'espace public en toute sécurité.
- Pour la préservation d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre des articles L.113-2 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.
- Les cas où l'adaptation de la règle est rendue nécessaire par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...).
- Les aires de présentation des déchets.
- Les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (hors piscine).

# ZONE URBAINE (U)

## Illustration de la règle graphique - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

### Cas n°1

#### Implantation à l'alignement des voies et emprises publiques et privées



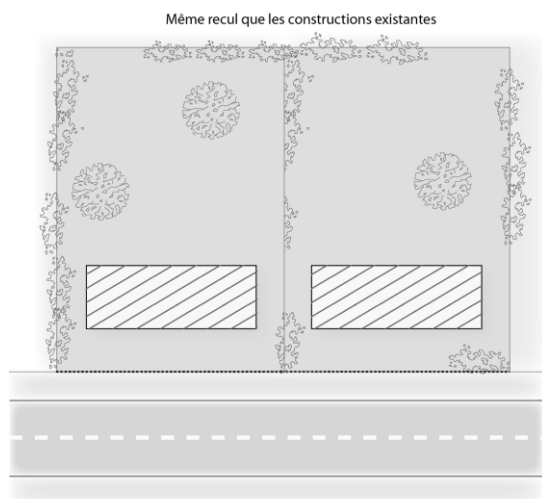
La façade de la construction principale donnant sur la voie publique s'implante à alignement, c'est-à-dire au niveau de la limite entre le domaine privé et public.

A défaut, l'alignement doit être créé par un mur de clôture et/ou une annexe, avec éventuellement un passage ou une entrée, aménagés. (hauteur règlementée à 1,80 mètre maximum).

L'esprit de la règle vise à prolonger les fronts de rue tels qu'ils existent dans les centres villes, centres bourgs et hameaux historiques.

### Cas n°2

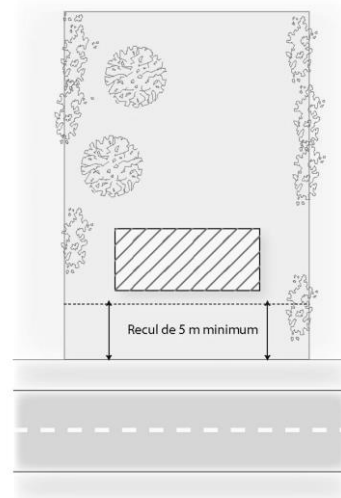
#### Même recul que les constructions existantes



Il est possible d'implanter la construction principale avec le même recul lorsque la construction projetée jouxte une autre construction implantée en retrait de l'alignement, dans la mesure où la continuité et la cohérence de l'alignement sur rue n'est pas rompue.

### Cas n°3

#### Retrait minimal de x mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques et privées



La totalité de la projection verticale (emprise au sol) de la construction principale doit s'implanter avec un retrait minimal de X mètres par rapport à l'alignement, c'est-à-dire la limite entre le domaine privé et public (dans l'exemple > 5 mètres).

# ZONE URBAINE (U)

## 1.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Règles générales

Pour les opérations créant moins de 6 logements sur une même unité foncière à partir de la date d'approbation du PLUi-H, par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles du document graphique s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées [document graphique 4.2.4](#) « règles d'implantations par rapport aux limites séparatives ».

Les limites séparatives comprennent les limites latérales et les limites de fond de parcelle.

Toute construction doit être implantée à une distance de 12 mètres minimum d'un espace boisé.

Les piscines devront être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.

### Règles particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les règles générales du présent article pourront être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

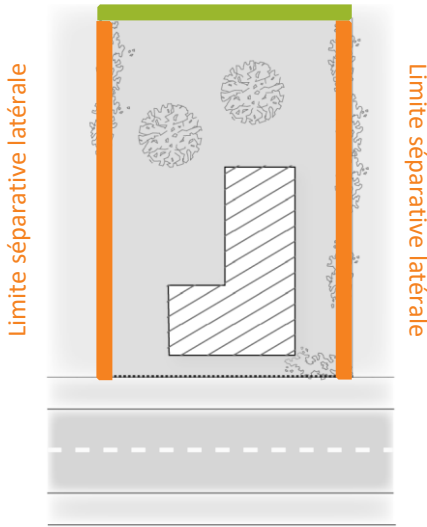
- Pour les annexes détachées de moins de 20m<sup>2</sup>
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...), aux différents réseaux, voiries et stationnements ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu ... ) en zone d'activités économiques repérées au plan.
- Entre deux constructions non contiguës, en zone d'activités économiques repérées au plan, une distance suffisante doit être toujours aménagée pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 5 mètres.
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain.
- Pour la préservation ou la restauration d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre des articles L.113-2 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il pourra être imposé un retrait de la façade proportionnel à la dimension du houppier avec un minimum de 5 mètres entre la façade et le tronc de l'arbre (existant ou à planter).
- Pour assurer la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.
- Pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante.
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.



# ZONE URBAINE (U)

## Illustration de la règle graphique schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Limite séparative de fond de parcelle



## Illustration de la règle graphique - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Cas n°1

Implantation sur  
deux limites séparatives latérales

Implantation sur deux  
limites séparatives



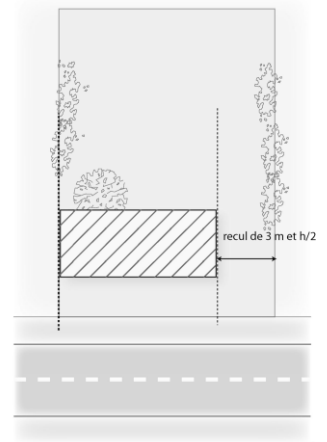
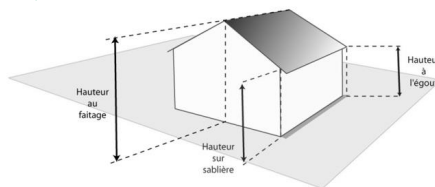
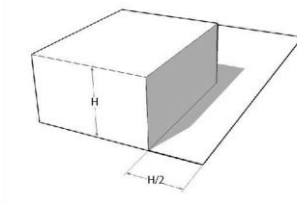
Cas n°2

Implantation sur une limite séparative latérale

Dans ce cas de figure, la construction est implantée sur au moins une limite séparative latérale.

Le retrait vis-à-vis de l'autre limite séparative sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 mètres ( $R = H/2$  et  $R > 3m$  mini) ou à 5 mètres selon les cas.

La hauteur de la construction ici prise en compte est le faitage en cas de toiture à pans ou au sommet de l'acrotère en cas de toit plat.



# ZONE URBAINE (U)

## 1.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

**Dans les secteurs de mixité des fonctions renforcée et sommaire, les secteurs à vocation résidentielle exclusive, les secteurs à vocation d'activités économiques et d'hébergements touristiques dominante :**

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas en cas d'annexes contigües.

Pour les opérations créant moins de 6 logements sur une même unité foncière à partir de la date d'approbation du PLUi-H, par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble de la construction, toutefois, les saillies telles que débords de toit, décors, balcons inférieurs à 0,80 mètre n'entrent pas en compte pour la distance imposée.

Entre deux constructions principales non contigües ou entre une construction principale et une annexe, implantées sur une même unité foncière, la distance mesurée horizontalement de tout point des bâtiments, hors saillies telles que définies ci-dessus, et dans toutes les directions, ne peut être inférieure à 4 mètres.

Les garages et annexes seront soit accolés au bâtiment principal, soit à une distance minimale de 4 m.

Une distance inférieure peut être admise :

- Pour les piscines,
- Entre les annexes d'une ou plusieurs constructions principales,
- Pour les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (hors piscine),
- Les locaux techniques, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

**Dans les secteurs à vocation d'équipements publics dominante :**

Non règlementé.

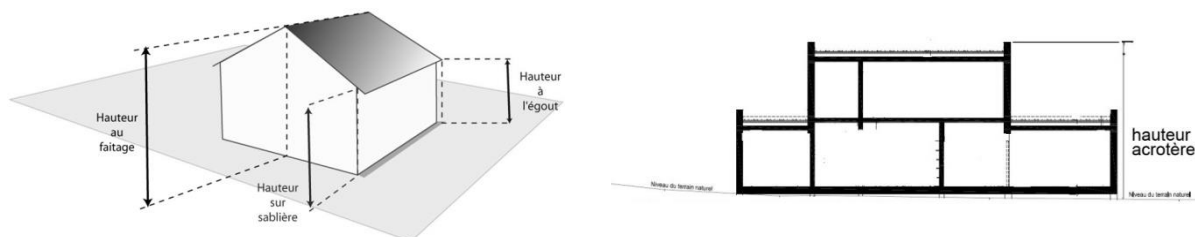
# ZONE URBAINE (U)

## 1.4. Hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions devra être conforme aux dispositions mentionnées au [document graphique 4.2.6. « Hauteur des constructions »](#).

Les hauteurs maximales de façade sont mesurées du terrain naturel à l'égout de toiture, à l'acrotère ou au faîtage.

### Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



Pour les annexes à l'habitation, la hauteur maximale est limitée à 4 mètres au faîtage.

Ne sont pas pris en compte, dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures liées aux installations et constructions autorisées dans la zone.

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle de hauteur pour :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à la condition d'assurer la bonne intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions.

Les hauteurs maximales de façade pourront être dépassées :

- Lorsque le projet constitue une extension d'une construction existante : si cette dernière dépasse la hauteur de façade maximale autorisée par le plan, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur de façade équivalente, sans toutefois la dépasser.
- Lorsque le projet est implanté sur une parcelle contiguë où la hauteur maximale autorisée par le plan est dépassée : la nouvelle construction pourra disposer d'une hauteur de façade équivalente à celle de la construction préexistante implantée sur une parcelle contiguë, sans toutefois la dépasser.

## 1.5. Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions existantes et projetées est définie au [document graphique 4.2.5.](#) sur le plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles d'emprise au sol.

Se référer à la définition de l'emprise au sol insérée en annexe « Lexique » du présent règlement écrit.

# ZONE URBAINE (U)

## 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### POUR TOUTE CONSTRUCTION, EXTENSION, AMÉNAGEMENT :

- Rechercher des volumes identiques aux caractéristiques des terrains et du bâti alentour existant.
- Utiliser des matériaux s'intégrant dans l'environnement naturel ou urbain dont l'apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement dans l'architecture locale et les procédés de constructions a construction.
- Traiter les éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendance, annexe par exemple) de manière homogène avec l'aspect de celle-ci.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage. Elles ne doivent en aucun cas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, seront intégrées à leur environnement.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.
- Concernant la protection des espaces bâtis, se conférer aux recommandations du livre blanc du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne annexée au PLUi-H.
- Les prescriptions architecturales ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### ENERGIES RENOUVELABLES :

- L'installation de matériels utilisant des « matériaux renouvelables, des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre » doit assurer la performance énergétique et la bonne intégration architecturale et paysagère.
- Il s'agira de garantir, au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, une unité architecturale de qualité.
- L'installation de capteurs solaires, de pompes à chaleur, d'éoliennes domestiques ou de tout autre équipement basé sur l'utilisation d'énergies renouvelables est autorisé sous réserve de leur intégration architecturale et paysagère.

#### ECLAIRAGE PUBLIC :

Les éclairages extérieurs devront satisfaire au label RICE. Le choix des luminaires sera validé par la collectivité.

# ZONE URBAINE (U)

## CLÔTURES :

### Prise en compte du risque incendie :

Les clôtures sont interdites à l'extrémité des voies en impasse, qui doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) d'accéder directement au massif forestier par une bande non aedificandi.

Lorsque l'accès à des groupements de logements comporte un dispositif de fermeture, ce dernier doit permettre le passage de secours. Son ouverture doit être compatible avec les clefs ou outils en possession des sapeurs-pompiers.

Les propriétaires ou leurs ayants droit qui réaliseront des travaux d'assainissement ou de clôture sur des emprises foncières importantes, de nature à s'opposer au passage des engins de lutte contre l'incendie ou à rendre ce passage très difficile ou périlleux, sont tenus de prévoir ou de réaliser simultanément des dispositifs de franchissement suffisants tels que, selon le cas : gués ou passages sur buses armées pour les fossés ou collecteurs,... Ces dispositifs devront être distants les uns des autres de 500 mètres maximum et d'une largeur minimale de 7 mètres. Ils devront être signalés de façon assez visible pour être aisément repérables par les sauveteurs (article 14-2 du règlement départemental de protection de la forêt contre les incendies).

En complément, en application de l'article 14-3 du règlement départemental de protection de la forêt contre les incendies, un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux de forêt entre des propriétés clôturées, devra être également imposé tous les 500 m en moyenne.

Les haies, clôtures, installations provisoires ne sont autorisées qu'à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive) ou genêt.

Les clôtures devront permettre le passage pour les chemins ruraux.

### Composition et aspect des clôtures :

#### 1- Dispositions générales :

##### **La clôture n'est pas obligatoire.**

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement bâti et paysager.

Les clôtures réalisées en parpaing ou en briques devront être enduites sur toutes les faces et d'une teinte uniforme choisie dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays. Elles devront être traitées de façon similaire à la construction principale.

Dans le cas des clôtures végétales, elles seront composées d'essences végétales locales et diversifiées.

Pour les zones soumises aux nuisances sonores, la hauteur maximale des clôtures en bordure de voies sera de 2 mètres. L'emploi de panneaux entièrement occultants et le festonnage sont interdits.

Sont interdits l'emploi de matériaux suivants : la tôle, les clôtures en brande, les dispositifs à claire-voie de type PVC, canisses et bande de bruyères, les clôtures pleines, les panneaux pleins PVC et aluminium, les parements métalliques et les murs pleins en plaque béton, les toiles et bâches tendues (tout matériaux).

2- En bordure d'urbanisation (zone agricole ou naturelle), Les clôtures seront végétales et pourront être doublées ou non d'une grille ou d'un grillage. Une assise maçonnée de 0,20 mètres de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 mètre.

L'usage de plaques préfabriquées sera interdit.

# ZONE URBAINE (U)

## 3- Zones inondables

Les murs en maçonnerie comme décrit précédemment seront munis en pieds de barbacane. La mise en œuvre des clôtures devra assurer une bonne transparence hydraulique.

## 4 - A l'alignement

### Clôtures sur voies et emprises publiques et privées :

Elles seront implantées à l'alignement sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées :

- d'un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum situé à l'alignement de l'emprise publique et surmonté ou non d'un dispositif ouvragé à claire voie (grille, grillage, ferronnerie, ...). Tout dispositif à claire-voie devra présenter un interstice de 3 cm minimum entre chaque barreau. Le festonnage est interdit. La hauteur totale de la clôture sur rue ne devant pas excéder 1,60 mètre.
- d'un grillage de 1,60 mètre de hauteur maximum.
- d'une haie végétale de 2 mètres de hauteur maximum pouvant être implantée seule, ou doubler les dispositifs de clôtures autorisés ci-dessus.

Une implantation en recul pourra être autorisée si elle est justifiée par la présence d'un alignement différent des façades ou clôtures riveraines ou par la présence de sujets d'arbres à conserver.

Ces hauteurs sont à prendre en considération par rapport au terrain naturel avant travaux ou par rapport à la voie publique lorsque celle-ci est à un niveau plus élevé que le terrain naturel.

## 5 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale):

Les clôtures, si elles se réalisent, auront une hauteur maximale de 1,80 mètres, et doivent être constituées :

- Soit d'une grille ou d'un grillage doublés. Dans ce cas, la réalisation d'un muret bas en béton pourra être autorisée en pied de clôture dans le but d'éviter les affouillements par les animaux. Sa hauteur ne dépassera pas 50 cm et il devra prévoir un dispositif d'écoulement des eaux.
- Soit d'éléments à claire-voie de 3 cm minimum d'interstice entre chaque barreau.
- Soit d'une haie végétale composée d'essences locales et diversifiées ou ganivelle.
- Soit un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre incluant un dispositif d'écoulement des eaux

# ZONE URBAINE (U)

## Rénovation et extension des constructions existantes

Les rénovations de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H devront respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitation n'est pas autorisé. Toutefois, les éléments contemporains seront acceptés s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public ou dans des proportions limitées.

La conservation et rénovation dans le respect des règles de l'art, des granges traditionnelles, des constructions en garluche existantes d'architecture traditionnelle et des airiaux, peuvent être imposées. A l'occasion des projets de constructions et de réhabilitation ou d'un changement de destination, ces dernières doivent être mises en valeur. Dès lors qu'une grange ou une construction en garluche présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti. Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

En cas de changement d'affectation ou d'extension, la création d'ouvertures et la composition de façade doit :

- Soit maintenir la composition générale existante ;
- Soit reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat pour permettre une évolution totale de l'aspect du bâtiment.

### **TOITURES :**

En cas de réfection d'une toiture, les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rives) respectés. Les réfections ou extensions de toitures seront élaborées à l'identique en conservant le même type de couverture et même pentes que la construction existante.

Dans le cas de la réfection de toiture en tuiles canal, la mise en place de tuiles canal à crochet dessous, et tuiles récupérées dessus est préconisée. Tuiles faîtières, d'arêtières et d'égout seront récupérées. Si certaines tuiles faîtières neuves sont à mettre en place les tuiles larges doivent être privilégiées. Les tuiles seront sans plomb. Les teintes seront de couleur rouge orangé, sans dessin, unie ou de ton vieilli.

Dans le cas de la réfection de toiture de type tuiles mécaniques de « Marseille », leur remplacement doit être du même type. La couleur adaptée est la couleur rouge orangé, sans dessin, unie.

### **FACADES :**

Les façades en pierres et encadrements des ouvertures en pierres de taille ou briques devront être conservées afin de conserver les caractéristiques architecturales d'origine.

Les murs en moellons resteront, soit en pierres apparentes, soit enduits. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur de celle des pierres naturelles, il sera affleurant, sans surépaisseur, avec une finition lissée, taloché fin ou gratté fin.

En cas de reprises, surélévations, prolongements de murs existants, il est préconisé d'utiliser des pierres et des techniques de pose de même nature que celles déjà en place.

Lors des ravalements, on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements ...) apparents ou découverts notamment dans le cas de rénovation de bâtiments de type « maison bourgeoise ».

Les constructions présentant une architecture typique devront être conservées et mises en valeur.

L'aspect des façades des extensions devra rester en harmonie avec l'aspect des façades de la construction d'origine.

# ZONE URBAINE (U)

## Rénovation et extension des constructions existantes

### **FACADES :**

L'utilisation du bardage bois pourra être admise dans le cadre de changements de destinations d'anciens bâtiments agricoles ou lors d'extension/rénovation d'une construction existante à usage d'habitation. Le bardage bois sera de préférence vertical selon le type d'origine du bâtiment. Le bardage métallique et PVC est proscrit.

Les enduits ou peintures doivent être de tons rompus, ocres clairs, beiges, tons pierre de gironde, blanc cassé, gris clair, de même pour les bardages lorsqu'ils ne sont pas laissés en bois.

### **OUVERTURES :**

En cas de nouvelles ouvertures sur le bâtiment existant, le principe d'ordonnement et de composition d'ensemble de la construction d'origine sera respecté.

En cas de changement de destination ou d'extension, la création d'ouvertures visibles depuis l'espace public doit :

- Soit maintenir la composition générale existante ;
- Soit reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat pour permettre une évolution totale de l'aspect du bâtiment.

### **MENUISERIES :**

Les dimensions des menuiseries seront adaptées à la taille des ouvertures. L'apport de matériaux de substitution au bois est autorisé à condition qu'ils conservent toutes les dispositions d'origine (proportions et profil des montants, petits bois, couleurs, recoupes...). Le dessin traditionnel des menuiseries doit être respecté.

L'installation de volets roulants est autorisée à condition que les coffrets soient invisibles (pose à l'intérieur ou habillage par dispositif de type « lambrequin »), sous linteau et sans saillies, sauf en cas de volets fonctionnant grâce à l'énergie solaire.

### **ELEMENTS DIVERS :**

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles de l'espace public, ni être installés sur une ouverture.

Les boîtiers techniques (moteur de groupe de froid, extracteur d'air...) ne devront pas être visibles de l'espace public sauf s'ils sont intégrés dans un dispositif d'occultation.

Les citernes à gaz ou à mazout, les cuves de récupération d'eau de pluie ainsi que toute autre installation similaire ne doivent pas être visibles de l'espace public. Elles sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle et masquées de l'espace public par exemple à l'aide de végétaux.



# ZONE URBAINE (U)

## Constructions neuves

### TOITURES :

Les toitures seront à 2 ou 3, 4, 5 ou à 6 pentes sur base rectangle.

Les rives de toiture non droites et discontinues sont proscrites. Les pentes des toits seront comprises entre 30 et 40%.

Les bandeaux de rives sont proscrits.

Les débords de toit seront conséquents (d'un minimum de 50 cm hors gouttière) et soignés. Le matériau de couverture sera soit de la tuile canal, de la tuile océane, de la romane canal ou bien de la tuile mécanique dite de Marseille. Les teintes seront de couleur rouge orangé, mélangé, sans dessin.

Les toitures monopentes et les toits plats sont autorisées pour les extensions et constructions annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### FACADES :

Les façades des constructions principales seront enduites. Les enduits ou peintures doivent être de tons rompus, ocres clairs, beiges, tons pierre de gironde, blanc cassé, gris clair, de même pour les bardages lorsqu'ils ne sont pas laissés en bois. Les façades ne devront pas présenter plus deux teintes distinctes.

L'utilisation du bardage bois est admise. Le bardage sera de préférence vertical. Le bardage métallique ou PVC est proscrit, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le traitement des annexes devra être homogène avec l'aspect de la construction principale (pas de bâtiment préfabriqué en matériaux précaires tels que tôles, plaques de béton ... ) ou en bois

La pierre apparente ou matériaux d'aspect identique avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre sont autorisés.

L'emploi à nu de tôles galvanisées, de matériaux préfabriqués non revêtus, de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

### MENUISERIES :

Les menuiseries en bois non peintes seront interdites. L'apport de matériaux de substitution au bois est autorisé. Le dessin traditionnel des menuiseries doit être respecté.

L'installation de volets roulants est autorisée à condition que les coffrets soient invisibles (pose à l'intérieur ou habillage par dispositif de type « lambrequin »), sous linteau et sans saillies, sauf en cas de volets fonctionnant grâce à l'énergie solaire.

### ANNEXES :

Les annexes de moins de 20m<sup>2</sup> seront réalisés avec des matériaux présentant le même aspect que la construction principale ou en bois. Les toits monopente ou toits plats sont admis pour les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Les débords de toit seront de 30 cm pour les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>.

### ARCHITECTURE CONTEMPORAINE

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes caractéristiques de l'architecture locale ou s'inspirant fortement de celle-ci. Pour l'architecture contemporaine, les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents tout en assurant une insertion dans le tissu urbain existant.

### ELEMENTS DIVERS :

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles de l'espace public, ni être installés sur une ouverture.

Les boîtiers techniques (moteur de groupe de froid, extracteur d'air...) ne devront pas être visibles de l'espace public sauf s'ils sont intégrés dans un dispositif d'occultation.

Les citernes à gaz ou à mazout, les cuves de récupération d'eau de pluie ainsi que toute autre installation similaire ne doivent pas être visibles de l'espace public. Elles sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle et masquées de l'espace public par exemple à l'aide de végétaux.

# ZONE URBAINE (U)

Concernant les constructions à vocation spécifique, les règles sont les suivantes (sans identification de secteur particulier au sein du document graphique) :

## Constructions à destination des activités économiques

*(Commerces et activités de service, Equipements d'intérêts collectifs et services publics, Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires)*

### FACADES

Les façades donnant sur les voies seront traitées de manière qualitative et en fonction du tissu environnant .

Les façades pourront être en maçonnerie enduite, en bardage bois (de préférence vertical) ou en bardage métallique prélaqué et non brillant.

Les matériaux préfabriqués en vue d'être revêtus (agglomérés de ciment non traités, parpaings, briques creuses, etc.) ne pourront être laissés apparents.

### TOITURES

Les toitures en pente et/ou toit plat sont autorisés. L'utilisation de tuile est obligatoire en agglomération.

Dans le cas des toitures en pente, les tuiles sont obligatoires lors de rénovation d'un bâtiment avec des tuiles. Les teintes seront de couleur rouge orangé, mélangé, sans dessin.

Il s'agira de garantir, au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, une unité architecturale de qualité.

Le choix d'implantation des dispositifs en faveur des énergies renouvelables, leur taille, leur orientation, doit participer à leur intégration dans l'ordonnancement de la façade, de la toiture, du volume bâti et du cadre environnant (naturel ou urbain).

### CLOTURES

Les clôtures ne dépasseront pas 2 mètres de hauteur. La hauteur est à prendre en considération lorsque celle-ci est à un niveau plus élevé que le terrain naturel avant travaux ou par rapport à la voie publique.

Elles seront constituées d'une grille ou un grillage doublé ou non de haies végétales et doivent être en harmonie avec la façade (couleur, matériaux). Les clôtures, en limite d'urbanisation devront être doublées d'une haie d'essences locales .

Il pourra être autorisé une hauteur de palplanche en béton en pied de clôture dans le but d'éviter les affouillements par les animaux. Elle ne devra toutefois pas être visible sur plus de 20 cm.

Les différents dispositifs de comptage : coffrets, boîtes à lettres, indication de raison sociale, seront obligatoirement regroupés dans un muret technique à l'entrée du terrain, ou dans la clôture donnant sur voie dans une logique de dissimulation.

Les zones de dépôts, de stockage des déchets (dont déchets inertes du bâtiment), de livraisons, de vente en plein air ne pourront être situées en vue directe depuis les voies et espaces publics. Leur vue sera obligatoirement masquée par des haies arbustives devant atteindre une hauteur de 2 mètres.

# ZONE URBAINE (U)

## Constructions à destination des activités des loisirs et touristiques

*(Hébergement hôteliers et touristiques, salles d'arts et de spectacles, équipements sportifs, cinéma, centre de congrès et d'exposition)*

### FACADES

Les façades enduites (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti environnant et les enduits de tons clairs. Est interdit l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

L'utilisation du bois en façades des constructions est autorisée. Le bardage sera de préférence vertical.

Les enduits ou peintures doivent être de tons rompus, ocres clairs, beiges, tons pierre de gironde, blanc cassé, gris clair, de même pour les bardages lorsqu'ils ne sont pas laissés en bois.

L'installation de volets est autorisée à condition que les coffrets soient invisibles.

### TOITURES

Les toitures en pente et/ou toit plat sont autorisés.

Dans le cas des toitures en pente, le matériau de couverture sera soit de la tuile canal, de la tuile océane, de la romane canal ou bien de la tuile mécanique dite de Marseille. Les teintes seront de couleur rouge orangé, mélangé, sans dessin.

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes caractéristiques de l'architecture locale ou s'inspirant fortement de celle-ci. Pour l'architecture contemporaine ou les habitats de type « insolite », les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents.

### CLOTURES

La clôture n'est pas obligatoire.

Quand ils existent, les murs de clôture en appareillage de pierres, seront maintenus et mis en valeur.

Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place.

Les clôtures réalisées en matériaux destinés à être recouverts devront être enduites sur toutes les faces d'une teinte claire et uniforme.

Les clôtures devront permettre le passage pour les chemins ruraux.

### 3- Patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Se référer aux dispositions générales du présent règlement.

### 4- Performance énergétique et environnementale des constructions

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé. Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

L'isolation par l'extérieur est autorisée dès lors que la mise en œuvre de ce dispositif ne porte pas atteinte à la circulation des personnes ou véhicules sur l'espace public en toute sécurité. L'isolation par l'extérieur est interdite sur les maçonneries anciennes telles que briques pleines, ou sur les édifices de qualité architecturale.

Le dépassement des règles de hauteurs, d'emprise au sol et l'assouplissement du coefficient de pleine terre est autorisé, dans la limite de 10 % et dans le respect des autres règles du Plan Local d'Urbanisme, pour les constructions faisant la preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive dans les conditions définies par les articles L151-28 et R151-42 du Code de l'urbanisme, ainsi que pour les opérations comptant au minimum 50% de logements sociaux.

# ZONE URBAINE (U)

## 5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

### 5.1- Espaces non imperméabilisés

En lien avec les règles d'emprise au sol :

Dans les secteurs d'emprise au sol de inférieur à 30% :

- taux minimal de 50% d'espace de pleine terre

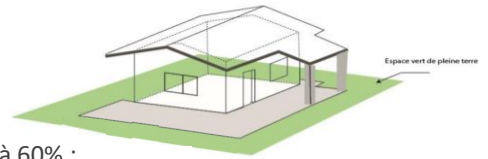
Dans les secteurs d'emprise au sol supérieure ou égal à 30% et inférieur à 60% :

- taux minimal de 40% d'espace de pleine terre

Dans les secteurs d'emprise au sol supérieure ou égal à 60% et inférieure à 80% :

- taux minimal de 20% d'espace de pleine terre

Dans les secteurs d'emprise au sol égale ou supérieure à 80% : *non réglementé*



### 5.2- Espaces libres et plantations

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de pleine terre sauf contrainte technique.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble créant plus de 5 logements sur une même unité foncière à partir de la date d'approbation du PLUi-H : des orientations concernant la composition et le traitement des espaces verts et des limites avec les terrains destinés à la construction sont formulées au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les OAP entretiennent un rapport de compatibilité avec les projets.

La superficie des espaces verts sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants. Sur les parties destinées au stationnement des véhicules, il sera exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement minimum. Il sera privilégié la plantation d'arbres en bordure de voie publiques ou privée ouverte à la circulation publique / voirie du domaine public.

Les constructions devront tenir compte de la pente naturelle du terrain et s'adapter à celle-ci de façon à limiter au maximum les déblais et remblais. Dans tous les cas, le déblai ne devra pas excéder 2 mètres et le remblai ne pourra excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel.

Au-delà, la construction devra intégrer la pente à son organisation (création d'un demi-niveau, création d'une cave partielle,...).

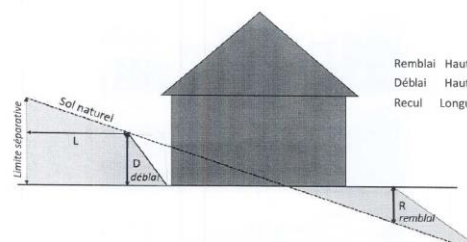
Pour les terrains en pente, les parties de l'unité foncière en déblai ou en remblai seront plantées à l'aide d'une strate végétale herbacée ou arbustive afin de maintenir le sol et limiter leur impact paysager.

Tout arbre abattu sera remplacé.

### Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Prescription

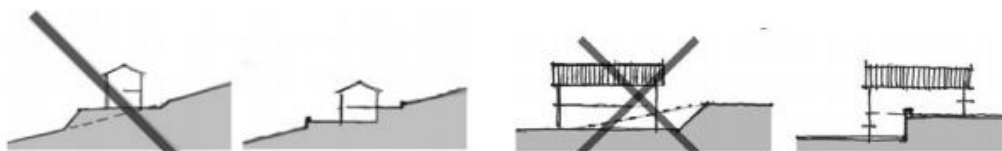
Modification de la topographie des terrains en pente



Remblai Hauteur R : 1 mètre maximum

Déblai Hauteur D : 2 mètres maximum

Recul Longueur L : 3 mètres minimum



Principes d'inscription dans la pente.

# ZONE URBAINE (U)

## 5.2- Espaces libres et plantations

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole (A) et/ou la zone naturelle (N), des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole/naturelle.

Pour les constructions localisées au sein des secteurs à vocation d'activités économiques prédominante ([document graphique n°4.2.2.](#))

- Les aires éventuelles de dépôt et stockage seront disposées en face arrière du bâtiment et/ou masquées à la vue depuis les voies .
- Les espaces non bâtis ne servant ni à la circulation, ni au stationnement, ni aux surfaces d'exposition ou de stockage devront être engazonnés ou plantés.
- Les bâtiments bénéficiant d'un effet vitrine sur voie, devront être accompagnées d'une haie ou d'un alignement d'arbres en bordure de la voie publique. Ces plantations ne devront pas gêner la visibilité des accès.

## 5.3- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Dans les secteurs de réservoirs et/ou corridors écologiques terrestres identifiés par une trame L.151-23 du code de l'urbanisme ([document graphique n°4.2.8.](#)), les clôtures en limites séparatives seront végétalisées et devront être perméables à la petite faune (grillages à mailles larges, ouvertures au pied de clôture, barrières en bois à croisillons, etc.). Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

## 5.4- Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés, identifiés au [document graphique n°4.2.8](#) , doivent être conservés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

## 5.5- Concernant les éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme identifiés au document graphique n°4.2.8

Se référer aux dispositions générales du présent règlement.

# ZONE URBAINE (U)

## 6. Stationnement

### 6.1 - Pour les véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles, c'est-à-dire libres de tout encombrement par des murs ou piliers.

Les stationnements créés lors d'opération d'ensemble devront prévoir le pré-équipement pour l'installation de bornes de recharge électriques : alimentation en électricité du parc de stationnement, installation de gaines, fourreaux et chemins de câbles, prévision d'un système de mesure permettant la facturation individuelle des consommations électriques.

Pour les constructions destinées à l'habitation :

- À l'occasion de la création d'un nouveau logement :
  - 2 places de stationnement par logement.
  
- À l'occasion de l'extension pour création de logement, en complément des places existantes :
  - 1 place pour toute extension dont la surface de plancher habitable est comprise entre 30 m<sup>2</sup> et 60 m<sup>2</sup>.
  - 2 places pour toute extension dont la surface de plancher habitable est supérieure à 60 m<sup>2</sup>.

En plus des dispositions précitées, dans le cadre d'opération de lotissements, de résidences collectives ou sous forme de permis groupés comprenant 5 logements ou plus, y compris pour les logements sociaux, il est exigé :

- 1 place stationnement visiteur par tranche de 4 logements.

Concernant les autres destinations, il est imposé :

- une place de stationnement minimum par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les sous destinations de « bureaux » et « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».
- une place de stationnement minimum par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions relevant de la sous-destination « artisanat (destinés à la vente de biens et de services) de détail et commerces de détail ».
- une place de stationnement minimum par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions relevant des sous-destinations « commerce de gros, artisanat du secteur de la construction ou de l'industrie, industrie et entrepôt usage d'activité industrielle ou artisanale ».
- une place minimum par chambre pour les hébergements hôteliers et touristiques.
- Une place minimum par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant.
- Concernant les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places de stationnement et leur configuration, doivent être adaptés à l'opération et au fonctionnement des constructions projetées.

*Pour tous les cas, lorsque le calcul du nombre de places de stationnement abouti à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.*

# ZONE URBAINE (U)

En outre, il sera nécessaire de prévoir les surfaces nécessaires au fonctionnement de la construction nouvelle, à savoir le stationnement des éventuels véhicules de livraison, ainsi que l'espace nécessaire aux manœuvres de chargement et déchargement, en compléments des dispositions de stationnement décrites ci-après.

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain d'assiette des constructions projetées, le stationnement peut être réalisé dans son environnement immédiat (L151-33 du Code de l'Urbanisme) c'est-à-dire dans un rayon de moins de 300 mètres de la construction en justifiant :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En cas d'extension ou réhabilitation de constructions existantes, les places existantes seront maintenues. Il n'est pas exigé de place de parking supplémentaire par rapport à l'état existant, s'il n'y a pas de changement de destination des locaux. En cas de réorganisation des espaces au sein de la propriété (garage transformé, etc.) les places perdues doivent être restituées.

Lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat. Article L 151-35 du code de l'urbanisme.

## 6.2- Stationnement pour les deux-roues non-motorisés

Le nombre de places de stationnement vélos à réaliser doit tenir compte de la nature du projet, de sa situation géographique au regard du réseau de transport en commun et cyclable et des dispositions de *l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments*.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au 1er sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Des espaces de recharge de vélos électriques devront également être prévus.

Les aménageurs pourront s'appuyer sur le Guide « Stationnement des vélos dans les constructions » ([guide\\_stationnement\\_velo\\_constructions.pdf \(ecologie.gouv.fr\)](https://ecologie.gouv.fr/guide_stationnement_velo_constructions.pdf))

# ZONE URBAINE (U)

## III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de service public.

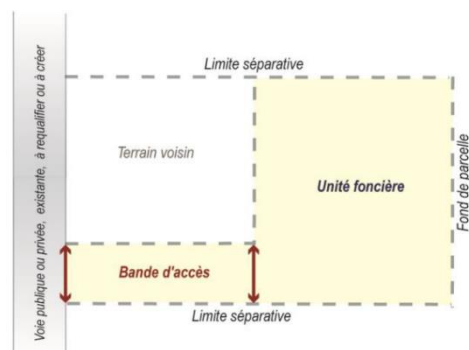
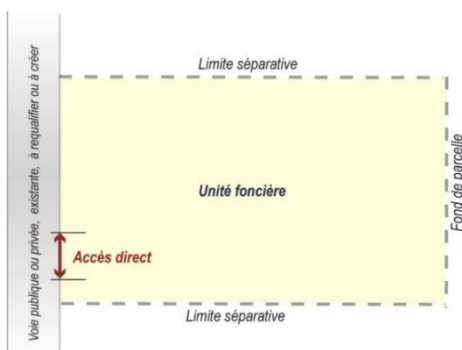
### 1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### 1.1- Accès

- Pour être constructible, le terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin ou par application des dispositions de l'article 682 du Code Civil. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage d'une largeur suffisante.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Il est recommandé de privilégier les accès groupés pour plusieurs opérations.
- Pour rappel, hors agglomération, les accès directs sur les routes départementales feront obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du gestionnaire et les sorties sur autres voies seront privilégiées (voie communale, chemin rural, etc...).
- Dans le cadre de division de terrains, les voie d'accès (bande d'accès, servitudes de passage, voies communes, accès communs, etc.) aux terrains destinés à la construction devront être regroupées y compris avec ceux déjà bâtis.
- La profondeur à partir de la voie publique d'une voie d'accès à créer (bande d'accès, servitudes de passage, voies communes, accès communs, etc.) dont la largeur est inférieure à 6 mètres ne peut excéder 30 mètres pour les nouvelles voies.
- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble créant plus de 5 logements sur une même unité foncière à partir de la date d'approbation du PLUi-H, les recommandations générales formulées au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devront être respectées.
- Les voie d'accès (bande d'accès, servitudes de passage, voies communes, accès communs, etc.) sont considérées comme des voies privées pour l'application des dispositions du présent article.

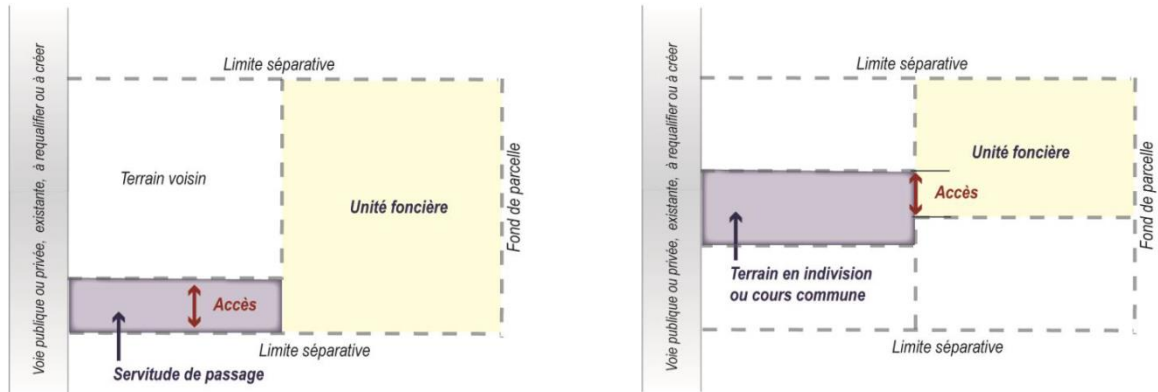
#### Les accès sur les voies et pistes cyclables départementales

- Qu'ils soient situés en ou hors agglomération, les nouveaux accès sont interdits sur la RD802 - piste cyclable Mios-Bazas et Hostens – La Brède RD805.





# ZONE URBAINE (U)



## 1.2- Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les nouvelles voies sont soumises aux conditions minimales suivantes :
  - Sauf dispositions spécifiques contraires, les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimum de chaussée de 5 mètres pour les voies à double sens et de 3,50 mètres pour les voies à sens unique.
- Ces largeurs de chaussée minimales n'ont toutefois pas un caractère normatif et pourront évoluer en fonction du rôle de cette voie (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voies assurant des liaisons inter-quartiers, etc.).
  - Sauf dispositions spécifiques contraires, la largeur minimale de la plate-forme n'est pas fixée. Elle sera étudiée dans le cadre du projet en vue de :
    - Maintenir le caractère urbain de la nouvelle voie ;
    - Correspondre à une meilleure conception de l'espace, dans le souci d'assurer la sécurité des Personnes à Mobilité Réduite, d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables inter-quartiers, d'organiser des aires de stationnement et des espaces paysagers, etc. ;
    - Permettre un traitement original de l'espace.

En cas de voies se terminant en impasse, celles-ci doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour et être connectées dans la mesure du possible à des cheminements doux. En annexe figure le règlement départemental de défense incendie ainsi que les caractéristiques techniques nécessaires à la collecte des ordures ménagères.

Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité possible.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble créant plus de 5 logements sur une même unité foncière à partir de la date d'approbation du PLUi-H : des orientations concernant les emprises de voiries et le partage de l'espace public sont formulées au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les OAP entretiennent un rapport de compatibilité avec les projets.

# ZONE URBAINE (U)

## 1.3- Accessibilité

- La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimension, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des Personnes à Mobilité Réduite.

## 2. Desserte par les réseaux

### 2.1- Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public.

### 2.2-Assainissement

#### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le service compétent.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif et dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminés conformément à la réglementation en vigueur et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés obligatoirement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

#### Eaux pluviales

**Pour toute construction, se reporter aux annexes sanitaires et au règlement (Cf 6.2-Annexes sanitaires), en annexe du PLUi-H.**

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

En priorité, doivent être privilégiés à la fois :

- Le stockage et la réutilisation des eaux pluviales dites «propres» issues notamment des toitures, pour des usages domestiques (arrosage du jardin...) sous réserve du respect de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Tout stockage des eaux pluviales doit être conçu de façon à limiter la prolifération du Moustique Tigre et des maladies vectorielles qu'il peut transmettre. Il s'agit notamment de couvrir les cuves de récupération d'eaux pluviales.

- L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet lorsque la nature du sol et du sous-sol le permet. Pour cela, un ou plusieurs aménagements inspirés des techniques alternatives (« solutions fondées sur la nature») doivent être réalisés, tels que:

- des revêtements perméables ou semi-perméables, notamment sur les espaces de stationnement, les cours, les chemins d'accès...;
- des noues végétalisées, des tranchées d'infiltration, ...;

# ZONE URBAINE (U)

Lorsque l'infiltration s'avère être techniquement impossible, les eaux pluviales pourront, à titre exceptionnel, être stockées et rejetées à débit régulé.

L'ensemble des ouvrages seront aménagés selon les prescriptions du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales.

En l'absence de ce schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, les ouvrages seront aménagés conformément au règlement sanitaire eaux pluviales en annexe du PLUi-H.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleur, dessableur ou deshuileur peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages, stations-services, ... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Les fossés existants doivent être conservés et le libre écoulement des eaux devra être maintenu conformément aux prescriptions de l'annexe sanitaire eaux pluviales.

Les exhaussements et affouillements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération ne doivent pas aggraver l'exposition des fonds situés en aval au risque d'inondation.

## 2.3-Electricité et télécommunications

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins.

Lorsque les réseaux publics électriques ou téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

## 2.4-Gestion des déchets

Pour les bâtiments d'activité professionnelle, à défaut d'installation commune de centralisation et traitement des déchets, ceux-ci, produits ou non par l'activité seront obligatoirement stockés sur la parcelle. A cet effet un local ou emplacement sera aménagé de façon à ne pas produire de pollution en attente de leur collecte par les services appropriés. Cet emplacement sur la parcelle permettra un stockage sûr et rendra les déchets invisibles à partir du domaine public.

Les opérations d'ensemble avec ou sans OAP devront prévoir une aire de regroupement des containers pour la collecte des déchets (ordures ménagères et tri sélectif). L'aménageur devra veiller à une bonne intégration architecturale et paysagère de ces aires. Ces aires devront être aménagées conformément au règlement du service des déchets de la collectivité.

# 4.1.2.

## LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

# ZONE A URBANISER (1AU)

## I. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, ET TYPES D'ACTIVITÉS

### 1. Autorisation, limitation et Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
<p><b>Habitation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Logement</li> <li>✓ Hébergement</li> </ul> <p><b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</li> <li>✓ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</li> <li>✓ Établissements d'enseignement</li> <li>✓ Établissements de santé ou d'action sociale</li> <li>✓ Salles d'art ou de spectacle</li> <li>✓ Equipements sportifs</li> <li>✓ Lieux de culte</li> <li>✓ Autre équipement recevant du public</li> </ul>	<p><b>Commerces et Activités de service</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Artisanat et commerce de détail,</li> <li>✓ Restauration</li> <li>✓ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,</li> </ul> <p>Sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, stationnement, ...)</p> <p><b>Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Les bureaux sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)</li> </ul> <p><b>De manière générale :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances ou problèmes de sécurité pour le voisinage.</li> <li>✓ Les exhaussements et affouillements de sol hors construction (plus de 2 m de dénivelé et de 100 m²) dès lors qu'ils sont directement liés aux travaux de construction dont la destination est autorisée ou à l'aménagement paysager des espaces non bâtis.</li> </ul>	<p><b>Commerce et activités de service</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Commerce de gros</li> <li>✓ Hôtels</li> <li>✓ Autre hébergement touristique</li> <li>✓ Cinéma</li> </ul> <p><b>Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Industrie</li> <li>✓ Entrepôt</li> <li>✓ Cuisine dédiée à la vente en ligne</li> <li>✓ Centre de congrès et d'exposition</li> </ul> <p><b>Exploitation agricole et forestière</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Exploitation forestière</li> <li>✓ Exploitation agricole</li> </ul> <p><b>De manière générale :</b> Les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage, telles que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ L'installation d'une caravane pendant plus de 3 mois par an (hors parc résidentiel de loisirs, camping ou village de vacances)</li> <li>✓ Les Habitations Légères de Loisirs (HLL)</li> <li>✓ Les carrières</li> <li>✓ Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets dont déchets inertes du bâtiment ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés.</li> </ul>

# ZONE A URBANISER (1AU)

## 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Pour information, les objectifs de mixité sociale affichés au Programme d'Orientation et d'Actions sont traduits au sein des secteurs de projets soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation en zone urbaine ou à urbaniser (Cf. pièces n°3 et 5 du dossier de PLUi-H).

## II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de service public.

### 1. Volumétrie et implantation des constructions

#### 1.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de l'axe des voies :

Voies	Recul minimum de l'axe de la voie
<b>Autoroute A63</b>	100 mètres
<b>RD1010</b>	75 mètres sous réserve d'une étude de type L111-8 : - 35 mètres pour les habitations et leurs annexes - 25 mètres pour les autres constructions
<b>RD3</b>	
De l'A660 à la RD1010	75 mètres sous réserve d'une étude de type L111-8 : - 35 mètres pour les habitations et leurs annexes - 25 mètres pour les autres constructions
De la RD1010 à la limite de la CDC Sud Gironde	35 mètres pour les habitations et leurs annexes 25 mètres pour les autres constructions
<b>RD5</b>	
De la CDC COBAN à la RD108	35 mètres pour les habitations et leurs annexes 25 mètres pour les autres constructions
De la RD108 à la limite de la CDC Sud Gironde	25 mètres pour les habitations et leurs annexes 20 mètres pour les autres constructions
<b>RD108</b>	25 mètres pour les habitations et leurs annexes 20 mètres pour les autres constructions

# ZONE A URBANISER (1AU)

Voies	Recul minimum de l'axe de la voie
RD108E3	25 mètres pour les habitations et leurs annexes 20 mètres pour les autres constructions
RD110	25 mètres pour les habitations et leurs annexes 20 mètres pour les autres constructions
RD651	25 mètres pour les habitations et leurs annexes 20 mètres pour les autres constructions
RD3E14	15 mètres pour les habitations et leurs annexes 10 mètres pour les autres constructions
RD5E8	15 mètres pour les habitations et leurs annexes 10 mètres pour les autres constructions
RD108E5	15 mètres pour les habitations et leurs annexes 10 mètres pour les autres constructions
RD110E3	15 mètres pour les habitations et leurs annexes 10 mètres pour les autres constructions
RD111	15 mètres pour les habitations et leurs annexes 10 mètres pour les autres constructions
RD3E15	10 mètres pour les habitations et leurs annexes 8 mètres pour les autres constructions
RD3E20	10 mètres pour les habitations et leurs annexes 8 mètres pour les autres constructions
RD5E6	10 mètres pour les habitations et leurs annexes 8 mètres pour les autres constructions
RD108E2	10 mètres pour les habitations et leurs annexes 8 mètres pour les autres constructions
RD110E1	10 mètres pour les habitations et leurs annexes 8 mètres pour les autres constructions
RD110E2	10 mètres pour les habitations et leurs annexes 8 mètres pour les autres constructions
RD110E5	10 mètres pour les habitations et leurs annexes 8 mètres pour les autres constructions
RD110E4	10 mètres pour les habitations et leurs annexes 8 mètres pour les autres constructions
RD110E6	10 mètres pour les habitations et leurs annexes 8 mètres pour les autres constructions
RD111E1	10 mètres pour les habitations et leurs annexes 8 mètres pour les autres constructions
RD111E2	10 mètres pour les habitations et leurs annexes 8 mètres pour les autres constructions
RD216E2	10 mètres pour les habitations et leurs annexes 8 mètres pour les autres constructions

# ZONE A URBANISER (1AU)

Au sein des espaces urbanisés et en dehors, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de l'axe des voies :

Voies	Recul minimum de l'axe de la voie
RD802 piste cyclable Mios-Bazas	10 mètres pour les habitations et leurs annexes 8 mètres pour les autres constructions
RD805 piste cyclable Hostens-La Brède	10 mètres pour les habitations et leurs annexes 8 mètres pour les autres constructions

## Dans les espaces urbanisés :

- Les constructions devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées au [document graphique 4.2.3](#). La distance sera prise à l'alignement.
- Dans les espaces identifiés au [document graphique 4.2.2](#) comme secteurs de mixité des fonctions renforcées, les piscines devront être implantées à au moins 1 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques.

## Dans tous les cas, l'implantation sera libre pour :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à la condition d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions.
- Les projets d'extension et de surélévation, sans aggraver l'alignement existant.
- Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'implantation des constructions des parcelles contiguës voisines diffère de la règle générale.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Pour le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle, seulement dans la mesure où cela est nécessaire.
- Pour permettre une isolation par l'extérieur, dès lors que la mise en œuvre de ce dispositif ne porte pas atteinte à la circulation des personnes ou véhicules sur l'espace public en toute sécurité.
- Pour la préservation d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre des articles L.113-2 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.
- Les cas où l'adaptation de la règle est rendue nécessaire par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...).
- Les aires de présentation des déchets.
- Les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (hors piscine).

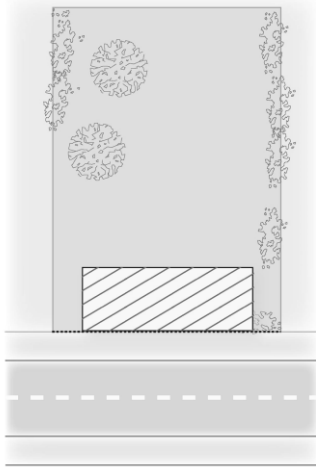


# ZONE A URBANISER (1AU)

## Illustration de la règle graphique - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

### Cas n°1

#### Implantation à l'alignement des voies et emprises publiques et privées



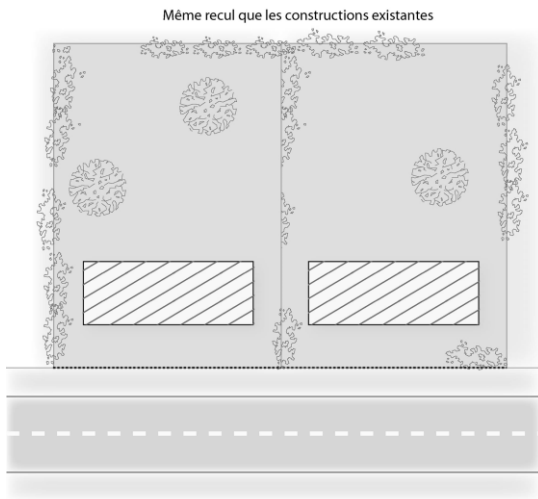
La façade de la construction principale donnant sur la voie publique s'implante à alignement, c'est-à-dire au niveau de la limite entre le domaine privé et public.

A défaut, l'alignement doit être créé par un mur de clôture ou et/ou une annexe, avec éventuellement un passage ou une entrée aménagée. (hauteur règlementée à 1,60 maximum).

L'esprit de la règle vise à prolonger les fronts de rue tels qu'ils existent dans les centres villes, centres bourgs et hameaux historiques.

### Cas n°2

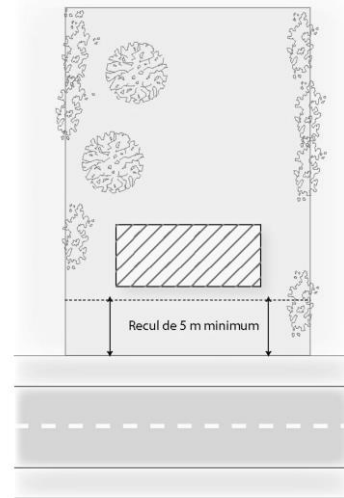
#### Même recul que les constructions existantes



Il est possible d'implanter la construction principale avec le même recul lorsque la construction projetée jouxte une autre construction implantée en retrait de l'alignement, dans la mesure où la continuité et la cohérence de l'alignement sur rue n'est pas rompue.

### Cas n°3

#### Retrait minimal de x mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques et privées



La totalité de la projection verticale (emprise au sol) de la construction principale doit s'implanter avec un retrait minimal de X mètres par rapport à l'alignement, c'est-à-dire la limite entre le domaine privé et public (dans l'exemple > 5 mètres).

# ZONE A URBANISER (1AU)

## 1.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### Règles générales

Pour les opérations créant moins de 6 logements sur une même unité foncière à partir de la date d'approbation du PLUi-H, par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les constructions devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées [document graphique 4.2.4](#) « règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ».

Les limites séparatives comprennent les limites latérales et les limites de fond de parcelle.

Les piscines devront être implantées à 3 m minimum des limites séparatives.

### Règles particulières

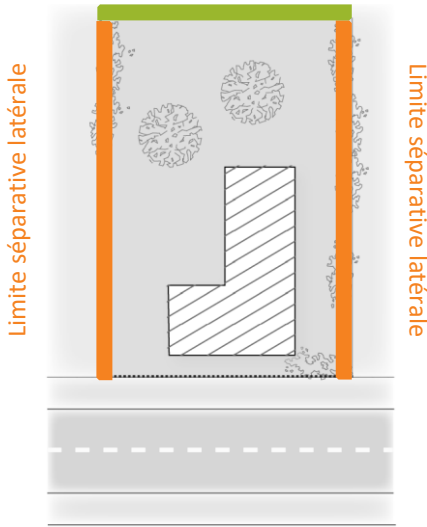
Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans les règles générales du présent article pourront être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...), aux différents réseaux, voiries et stationnements ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables.
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain.
- Pour la préservation ou la restauration d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre des articles L.113-2 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il pourra être imposé un retrait de la façade proportionnel à la dimension du houppier avec un minimum de 5 mètres entre la façade et le tronc de l'arbre (existant ou à planter).
- Pour assurer la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.
- Pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante.
- Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.

# ZONE A URBANISER (1AU)

## Illustration de la règle graphique schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Limite séparative de fond de parcelle

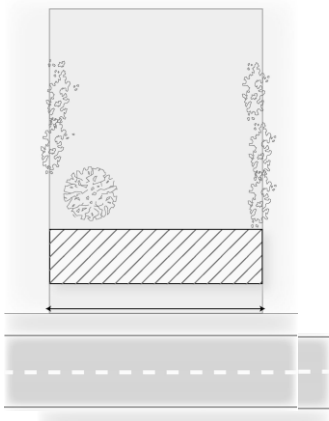


## Illustration de la règle graphique - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

Cas n°1

Implantation sur  
deux limites séparatives latérales

Implantation sur deux  
limites séparatives



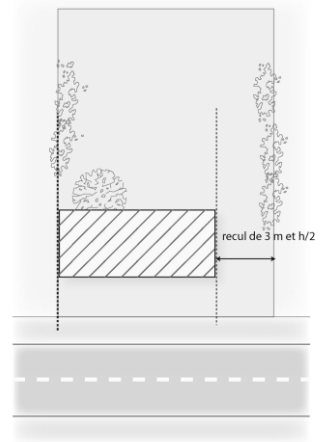
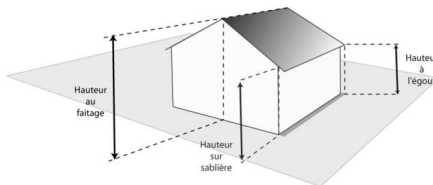
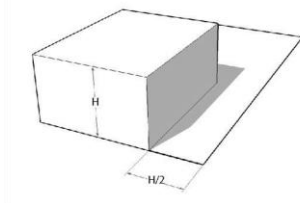
Cas n°2

Implantation sur une limite séparative latérale

Dans ce cas de figure, la construction est implantée sur au moins une limite séparative latérale.

Le retrait vis-à-vis de l'autre limite séparative sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3 mètres ( $R = H/2$  et  $R > 3m$  mini) ou à 5 mètres selon les cas.

La hauteur de la construction ici prise en compte est le faitage en cas de toiture à pans ou au sommet de l'acrotère en cas de toit plat.



# ZONE A URBANISER (1AU)

## 1.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

### Dans les secteurs de développement en zone U ou 1AU à destination de l'habitat et soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation :

Les dispositions suivantes ne s'appliquent qu'en cas d'annexes non contigües.

Pour les opérations créant moins de 6 logements sur une même unité foncière à partir de la date d'approbation du PLUi-H par dérogation à l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles suivantes s'appliquent aux nouvelles parcelles nées des divisions foncières suivantes : lotissement et construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble de la construction, toutefois, les saillies telles que débords de toit, décors, balcons inférieurs à 0,8 mètre n'entrent pas en compte pour la distance imposée.

Entre deux constructions principales non contigües ou entre une construction principale et une annexe, implantées sur une même unité foncière, la distance mesurée horizontalement de tout point des bâtiments, hors saillies telles que définies ci-dessus, et dans toutes les directions, ne peut être inférieure à 4 mètres.

Pour les garages et les annexes, ils seront soit accolés au bâtiment principal, soit à une distance minimale de 4 m.

Une distance inférieure peut être admise :

- Pour les piscines,
- entre les annexes d'une ou plusieurs constructions principales,
- pour les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (hors piscine),
- les locaux techniques, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

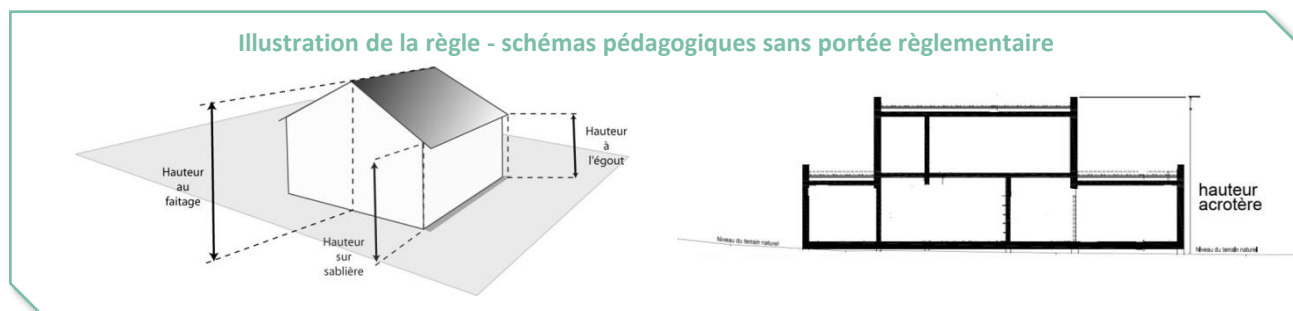
### Dans les secteurs de développement en zone U ou 1AU à destination d'équipements publics et soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation :

Non règlementé.

## 1.4. Hauteurs des constructions

La hauteur maximale des constructions devra être conforme aux dispositions mentionnées au [document graphique 4.2.6](#). « Hauteur des constructions ».

Les hauteurs maximales de façade sont mesurées du terrain naturel à l'égout de toiture, à l'acrotère ou au faîtage.



Pour les annexes à l'habitation, la hauteur maximale est limitée à 4 mètres au faîtage.

Ne sont pas pris en compte, dans le calcul de la hauteur maximale autorisée, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures liées aux installations et constructions autorisées dans la zone.

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle de hauteur pour :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à la condition d'assurer la bonne intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions.

# ZONE A URBANISER (1AU)

Le dépassement des règles de hauteurs et d'emprise au sol est autorisé, dans la limite de 10 % et dans le respect des autres règles du Plan Local d'Urbanisme, pour les constructions faisant la preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive dans les conditions définies par les articles L151-28 et R151-42 du Code de l'urbanisme, ainsi que pour les opérations comptant au minimum 50% de logements sociaux. Dans ce cas, les règles de coefficient de pleine terre sont assouplies de 10%.

## 1.5. Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions existantes et projetées est définie au [document graphique 4.2.5.](#) sur le plan des règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine - règles d'emprise au sol.

Se référer à la définition de l'emprise au sol insérée en annexe « Lexique » du présent règlement écrit.

## 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### DISPOSITIONS GENERALES

#### **POUR TOUTE CONSTRUCTION, EXTENSION, AMÉNAGEMENT :**

- Rechercher des volumes identiques aux caractéristiques des terrains et du bâti alentour existant.
- Utiliser des matériaux s'intégrant dans l'environnement naturel ou urbain dont l'apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement dans l'architecture locale et les procédés de constructions a construction.
- Traiter les éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendance, annexe par exemple) de manière homogène avec l'aspect de celle-ci.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage. Elles ne doivent en aucun cas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, seront intégrées à leur environnement.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.
- Concernant la protection des espaces bâtis, se conférer aux recommandations du livre blanc du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne annexée au PLUi-H.
- Les prescriptions architecturales ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ENERGIES RENOUVELABLES :**

- L'installation de matériels utilisant des « matériaux renouvelables, des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre » doit assurer la performance énergétique et la bonne intégration architecturale et paysagère.
- Il s'agira de garantir, au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, une unité architecturale de qualité.
- L'installation de capteurs solaires, de pompes à chaleur, d'éoliennes domestiques ou de tout autre équipement basé sur l'utilisation d'énergies renouvelables est autorisé sous réserve de leur intégration architecturale et paysagère.

#### **ECLAIRAGE PUBLIC :**

Les éclairages extérieurs devront satisfaire au label RICE. Le choix des luminaires sera validé par la collectivité.

# ZONE A URBANISER (1AU)

## CLÔTURES :

### **Prise en compte du risque incendie :**

Les clôtures sont interdites à l'extrémité des voies en impasse, qui doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) d'accéder directement au massif forestier par une bande non aedificandi.

Lorsque l'accès à des groupements de logements comporte un dispositif de fermeture, ce dernier doit permettre le passage de secours. Son ouverture doit être compatible avec les clefs ou outils en possession des sapeurs-pompiers.

Les propriétaires ou leurs ayants droit qui réaliseront des travaux d'assainissement ou de clôture sur des emprises foncières importantes, de nature à s'opposer au passage des engins de lutte contre l'incendie ou à rendre ce passage très difficile ou périlleux, sont tenus de prévoir ou de réaliser simultanément des dispositifs de franchissement suffisants tels que, selon le cas : gués ou passages sur buses armées pour les fossés ou collecteurs,... Ces dispositifs devront être distants les uns des autres de 500 mètres maximum et d'une largeur minimale de 7 mètres. Ils devront être signalés de façon assez visible pour être aisément repérables par les sauveteurs (article 14-2 du règlement départemental de protection de la forêt contre les incendies).

En complément, en application de l'article 14-3 du règlement départemental de protection de la forêt contre les incendies, un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux de forêt entre des propriétés clôturées, devra être également imposé tous les 500 m en moyenne.

Les haies, clôtures, installations provisoires ne sont autorisées qu'à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive) ou genêt.

Les clôtures devront permettre le passage pour les chemins ruraux.

### **Composition et aspect des clôtures :**

#### 1- Dispositions générales :

##### **La clôture n'est pas obligatoire.**

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement bâti et paysager.

Les clôtures réalisées en parpaing ou en briques devront être enduites sur toutes les faces et d'une teinte uniforme choisie dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays. Elles devront être traitées de façon similaire à la construction principale.

Une hauteur de mur plus importante que les règles citées ci-après pourra être admise dans le cas où le nouveau mur de clôture vient en continuité d'un mur déjà existant afin de créer une continuité homogène dans la clôture.

Dans le cas des clôtures végétales, elles seront composées d'essences végétales locales et diversifiées.

Pour les zones soumises aux nuisances sonores, la hauteur maximale des clôtures en bordure de voies sera de 2 mètres. L'emploi de panneaux entièrement occultant et le festonnage sont interdits.

2- En bordure d'urbanisation (zone agricole ou naturelle), Les clôtures seront végétales et pourront être doublées ou non d'une grille ou d'un grillage. Une assise maçonnée de 0,20 mètres de hauteur maximale est autorisée. La hauteur des clôtures ne peut excéder 1,60 mètre.

L'usage de plaques préfabriquées sera interdit.

#### 3- Zones inondables

Les murs en maçonnerie comme décrit précédemment seront munis en pieds de barbacane. La mise en œuvre des clôtures devra assurer une bonne transparence hydraulique.

# ZONE A URBANISER (1AU)

## 4 - A l'alignement

### Clôtures sur voies et emprises publiques et privées :

Elles seront implantées à l'alignement sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées :

- d'un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum situé à l'alignement de l'emprise publique et surmonté ou non d'un dispositif ouvragé à claire voie (grille, grillage, ferronnerie, ...). Tout dispositif à claire-voie devra présenter un interstice de 3 cm minimum entre chaque barreau. Le festonnage est interdit. La hauteur totale de la clôture sur rue ne devant pas excéder 1,60 mètre.
- d'un grillage de 1,60 mètre de hauteur maximum.
- d'une haie végétale de 2 mètres de hauteur maximum pouvant être implantée seule, ou doubler les dispositifs de clôtures autorisés ci-dessus.

Une implantation en recul pourra être autorisée si elle est justifiée par la présence d'un alignement différent des façades ou clôtures riveraines ou par la présence de sujets d'arbres à conserver.

Ces hauteurs sont à prendre en considération par rapport au terrain naturel avant travaux ou par rapport à la voie publique lorsque celle-ci est à un niveau plus élevé que le terrain naturel.

### 5 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale):

Les clôtures, si elles se réalisent, auront une hauteur maximale de 2 mètres, et doivent être constituées :

- Soit d'une grille ou d'un grillage doublés. Dans ce cas, la réalisation d'un muret bas en béton sera autorisée en pied de clôture dans le but d'éviter les affouillements par les animaux. Sa hauteur ne dépassera pas 50 cm.
- Soit d'éléments à claire-voie de 3 cm minimum d'interstice entre chaque barreau.
- Soit d'une haie végétale composée d'essences locales et diversifiées ou ganivelle.
- Soit un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre incluant un dispositif d'écoulement des eaux

Sont interdits l'emploi de matériaux suivants : la tôle, les clôtures en brande, les dispositifs à claire-voie de type PVC, canisses et bande de bruyères, les parements métalliques et les murs pleins en plaque béton, les toiles et bâches tendues.

# ZONE A URBANISER (1AU)

## Constructions neuves

### **TOITURES :**

Les toitures seront à 2 ou 3, 4, 5 ou à 6 pentes sur base rectangle.

Les rives de toiture non droites et discontinues sont proscrites. Les pentes des toits seront comprises 30 et 40%.

Les débords de toit seront conséquents (d'un minimum de 50 cm hors gouttière) et soignés. Les bandeaux de rives sont proscrits.

Les tuiles seront sans plomb. Les teintes seront de couleur rouge orangé, mélangé, sans dessin.

Les toitures monopentes et les toits plats sont autorisées pour les extensions et les constructions annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **FACADES :**

Les façades des constructions principales seront enduites. Les enduits ou peintures doivent être de tons rompus, ocres clairs, beiges, tons pierre de gironde, blanc cassé, gris clair, de même pour les bardages lorsqu'ils ne sont pas laissés en bois. Les façades ne devront pas présenter plus deux teintes distinctes.

L'utilisation du bardage bois est admise. Le bardage sera de préférence vertical selon le type d'origine du bâtiment. Le bardage métallique et PVC est proscrit, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le traitement des annexes devra être homogène avec l'aspect de la construction principale (pas de bâtiment préfabriqué en matériaux précaires tels que tôles, plaques de béton ... ) ou en bois.

La pierre apparente ou matériaux d'aspect identique avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre sont autorisés.

L'emploi à nu de tôles galvanisées, de matériaux préfabriqués non revêtus, de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

### **MENUISERIES :**

Les dimensions des menuiseries seront adaptées à la taille des ouvertures. L'apport de matériaux de substitution au bois est autorisé. Le dessin traditionnel des menuiseries doit être respecté. Les menuiseries en bois non peintes seront interdites.

L'installation de volets roulants est autorisée à condition que les coffrets soient invisibles (pose à l'intérieur ou habillage par dispositif de type « lambrequin ») sous linteau et sans saillies, sauf en cas de volets fonctionnant grâce à l'énergie solaire

### **ANNEXES :**

Les annexes de moins de 20m<sup>2</sup> seront réalisés avec des matériaux présentant le même aspect que la construction principale ou en bois. Les toits monopentes ou toits plats sont admis. Les débords de toit seront de 30 cm pour les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>.

### **ARCHITECTURE CONTEMPORAINE**

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes caractéristiques de l'architecture locale ou s'inspirant fortement de celle-ci. Pour l'architecture contemporaine, les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents tout en assurant une insertion dans le tissu urbain existant.

### **ELEMENTS DIVERS :**

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles de l'espace public, ni être installés sur une ouverture.

Les boîtiers techniques ( moteur de groupe de froid, extracteur d'air...) ne devront pas être visibles de l'espace public sauf s'ils sont intégrés dans un dispositif d'occultation.

Les citernes à gaz ou à mazout, les cuves de récupération d'eau de pluie ainsi que toute autre installation similaire ne doivent pas être visibles de l'espace public. Elles sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle et masquées de l'espace public à l'aide de végétaux.



# ZONE A URBANISER (1AU)

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

### 3.1- Espaces non imperméabilisés

En lien avec les règles d'emprise au sol :

Dans les secteurs d'emprise au sol de inférieur à 30% :

- taux minimal de 50% d'espace de pleine terre

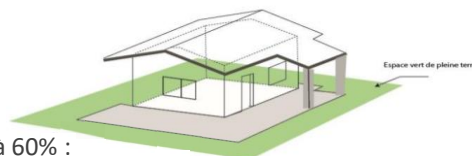
Dans les secteurs d'emprise au sol supérieur ou égal à 30% et inférieur à 60% :

- taux minimal de 40% d'espace de pleine terre

Dans les secteurs d'emprise au sol supérieure ou égal à 60% et inférieure à 80% :

- taux minimal de 20% d'espace de pleine terre

Dans les secteurs d'emprise au sol égale ou supérieure à 80% : *non réglementé*



### 3.2- Espaces libres et plantations

Les parties non construites seront obligatoirement plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 200 m<sup>2</sup> de surface de pleine terre sauf contrainte technique.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble créant plus de 5 logements sur une même unité foncière à partir de la date d'approbation du PLUi-H : des orientations concernant la composition et le traitement des espaces verts et des limites avec les terrains destinés à la construction sont formulées au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les OAP entretiennent un rapport de compatibilité avec les projets.

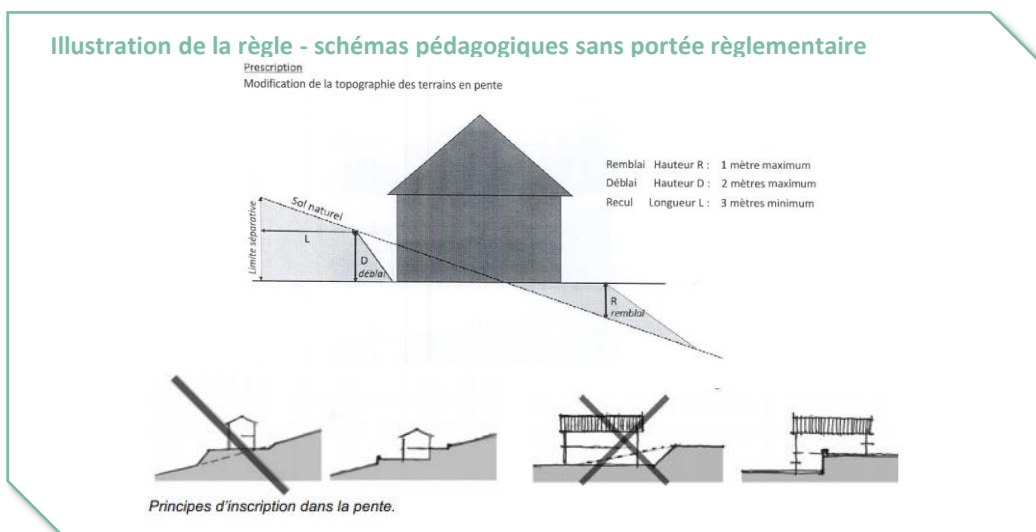
La superficie des espaces verts sera adaptée à l'importance de l'opération et à leur situation par rapport aux espaces publics existants. Sur les parties destinées au stationnement des véhicules, il sera exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement minimum. Il sera privilégié la plantation d'arbres en bordure de voie publiques ou privée ouverte à la circulation publique / voirie du domaine public.

Les constructions devront tenir compte de la pente naturelle du terrain et s'adapter à celle-ci de façon à limiter au maximum les déblais et remblais. Dans tous les cas, le déblai ne devra pas excéder 2 mètres et le remblai ne pourra excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel.

Au-delà, la construction devra intégrer la pente à son organisation (création d'un demi-niveau, création d'une cave partielle,...).

Pour les terrains en pente, les parties de l'unité foncière en déblai ou en remblai seront plantées à l'aide d'une strate végétale herbacée ou arbustive afin de maintenir le sol et limiter leur impact paysager.

Tout arbre abattu sera remplacé.



# ZONE A URBANISER (1AU)

## 3.2- Espaces libres et plantations

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole (A) et/ou la zone naturelle (N), des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écrin végétal entre la zone bâtie et la zone agricole/naturelle.

Pour les constructions localisées au sein des secteurs à vocation d'activités économiques prédominante ([document graphique n°4.2.2.](#))

- Les aires éventuelles de dépôt et stockage seront disposées en face arrière du bâtiment et/ou masquées à la vue depuis les voies .
- Les espaces non bâtis ne servant ni à la circulation, ni au stationnement, ni aux surfaces d'exposition ou de stockage devront être engazonnés ou plantés.
- Les bâtiments bénéficiant d'un effet vitrine sur voie, devront être accompagnées d'une haie ou d'un alignement d'arbres en bordure de la voie publique. Ces plantations ne devront pas gêner la visibilité des accès.

## 3.3- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Dans les secteurs de réservoirs et/ou corridors écologiques terrestres identifiés par une trame L.151-23 du code de l'urbanisme ([document graphique n°4.2.8](#)), les clôtures en limites séparatives seront végétalisées et devront être perméables à la petite faune (grillages à mailles larges, ouvertures au pied de clôture, barrières en bois à croisillons, etc.). Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

## 3.4- Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés, identifiés au [document graphique n°4.2.8](#) , doivent être conservés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

## 3.5- Concernant les éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme identifiés au document graphique n°4.2.8

Se référer aux dispositions générales du présent règlement.

# ZONE A URBANISER (1AU)

## 4. Stationnement

### 4.1 - Pour les véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Les emplacements seront suffisamment dimensionnés et facilement accessibles, c'est-à-dire libres de tout encombrement par des murs ou piliers.

Les stationnements créés lors d'opération d'ensemble devront prévoir le pré-équipement pour l'installation de bornes de recharge électriques : alimentation en électricité du parc de stationnement, installation de gaines, fourreaux et chemins de câbles, prévision d'un système de mesure permettant la facturation individuelle des consommations électriques.

Pour les constructions destinées à l'habitation :

- À l'occasion de la création d'un nouveau logement :
  - 2 places de stationnement par logement.
  
- À l'occasion de l'extension pour création de logement, en complément des places existantes :
  - 1 place pour toute extension dont la surface de plancher habitable est comprise entre 30 m<sup>2</sup> et 60 m<sup>2</sup>.
  - 2 places pour toute extension dont la surface de plancher habitable est supérieure à 60 m<sup>2</sup>.

En plus des dispositions précitées, dans le cadre d'opération de lotissements, de résidences collectives ou sous forme de permis groupés comprenant 5 logements ou plus, y compris pour les logements sociaux, il est exigé :

- 1 place stationnement visiteur par tranche de 4 logements.

Concernant les autres destinations, il est imposé :

- une place de stationnement minimum par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les sous destinations de « bureaux » et « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».
- une place de stationnement minimum par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions relevant de la sous-destination « artisanat (destinés à la vente de biens et de services) de détail et commerces de détail ».
- une place de stationnement minimum par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions relevant des sous-destinations « commerce de gros, artisanat du secteur de la construction ou de l'industrie, industrie et entrepôt usage d'activité industrielle ou artisanale ».
- une place minimum par chambre pour les hébergements hôteliers et touristiques.
- Une place minimum par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant.
- Concernant les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, le nombre de places de stationnement et leur configuration, doivent être adaptés à l'opération et au fonctionnement des constructions projetées.

*Pour tous les cas, lorsque le calcul du nombre de places de stationnement abouti à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.*

# ZONE A URBANISER (1AU)

En outre, il sera nécessaire de prévoir les surfaces nécessaires au fonctionnement de la construction nouvelle, à savoir le stationnement des éventuels véhicules de livraison, ainsi que l'espace nécessaire aux manœuvres de chargement et déchargement, en compléments des dispositions de stationnement décrites ci-après.

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain d'assiette des constructions projetées, le stationnement peut être réalisé dans son environnement immédiat (L151-33 du Code de l'Urbanisme) c'est-à-dire dans un rayon de moins de 300 mètres de la construction en justifiant :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En cas d'extension ou réhabilitation de constructions existantes, les places existantes seront maintenues. Il n'est pas exigé de place de parking supplémentaire par rapport à l'état existant, s'il n'y a pas de changement de destination des locaux. En cas de réorganisation des espaces au sein de la propriété (garage transformé, etc.) les places perdues doivent être restituées.

Lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat. Article L 151-35 du code de l'urbanisme.

## 4.2- Stationnement pour les deux-roues non-motorisés

Le nombre de places de stationnement vélos à réaliser doit tenir compte de la nature du projet, de sa situation géographique au regard du réseau de transport en commun et cyclable et des dispositions de *l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments*.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au 1er sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Des espaces de recharge de vélos électriques devront également être prévus.

Les aménageurs pourront s'appuyer sur le Guide « Stationnement des vélos dans les constructions » ([guide\\_stationnement\\_velo\\_constructions.pdf \(ecologie.gouv.fr\)](https://www.ecologie.gouv.fr/guide-stationnement-velo-constructions.pdf))

# ZONE A URBANISER (1AU)

## III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de service public.

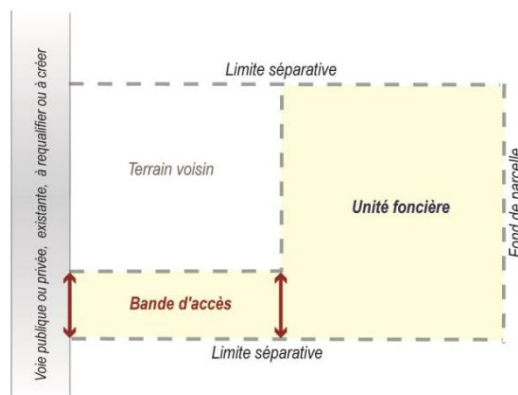
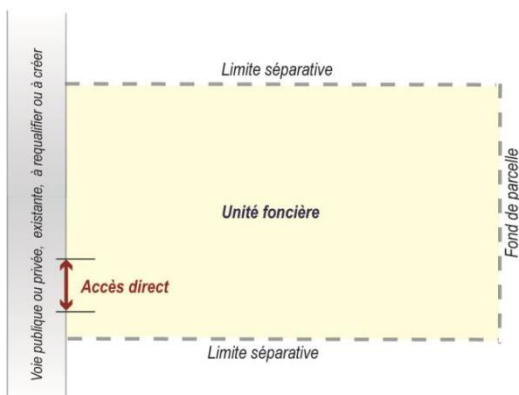
### 1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### 1.1- Accès

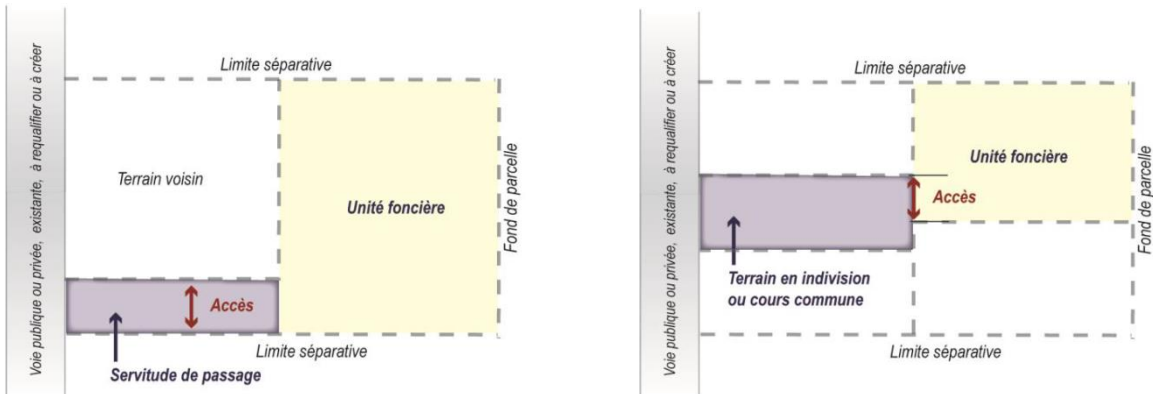
- Pour être constructible, le terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin ou par application des dispositions de l'article 682 du Code Civil. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage d'une largeur suffisante.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Il est recommandé de privilégier les accès groupés pour plusieurs opérations.
- Pour rappel, hors agglomération, les accès directs sur les routes départementales feront obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du gestionnaire et les sorties sur autres voies seront privilégiées (voie communale, chemin rural, etc...).
- La profondeur à partir de la voie publique d'une voie d'accès à créer (bande d'accès, servitudes de passage, voies communes, accès communs, etc.) dont la largeur est inférieure à 6 mètres ne peut excéder 30 mètres pour les nouvelles voies.
- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble créant plus de 5 logements sur une même unité foncière à partir de la date d'approbation du PLUi-H, les recommandations générales formulées au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) devront être respectées.
- Les bandes d'accès et les servitudes de passage sont considérées comme des voies privées pour l'application des dispositions du présent article.

#### Les accès sur les voies et pistes cyclables départementales

- Qu'ils soient situés en ou hors agglomération, les nouveaux accès sont interdits sur la RD802 - piste cyclable Mios-Bazas et Hostens – La Brède RD805.



# ZONE A URBANISER (1AU)



## 1.2- Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les nouvelles voies sont soumises aux conditions minimales suivantes :
  - Sauf dispositions spécifiques contraires les voies nouvelles doivent avoir une largeur minimum de chaussée de 5 mètres pour les voies à double sens et de 3,50 mètres pour les voies à sens unique.
- Ces largeurs de chaussée minimales n'ont toutefois pas un caractère normatif et pourront évoluer en fonction du rôle de cette voie (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voies assurant des liaisons inter-quartiers, etc.).
  - Sauf dispositions spécifiques contraires, la largeur minimale de la plate-forme n'est pas fixée. Elle sera étudiée dans le cadre du projet en vue de :
    - Maintenir le caractère urbain de la nouvelle voie ;
    - Correspondre à une meilleure conception de l'espace, dans le souci d'assurer la sécurité des Personnes à Mobilité Réduite, d'améliorer les liaisons piétonnes et cyclables inter-quartiers, d'organiser des aires de stationnement et des espaces paysagers, etc. ;
    - Permettre un traitement original de l'espace.
- Les nouvelles voies en impasse sont proscrites hormis en cas d'impossibilité de créer ou prolonger le maillage viaire. Pour les voies nouvelles, en impasse, d'une longueur de plus de 60 mètres doivent comporter une aire de retournement permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- En cas de voies se terminant en impasse, celles-ci doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour et être connectées dans la mesure du possible à des cheminements doux. En annexe figure le règlement départemental de défense incendie ainsi que les caractéristiques techniques nécessaires à la collecte des ordures ménagères.
- Les intersections et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution correcte des véhicules et à assurer la meilleure visibilité possible.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble créant plus de 5 logements sur une même unité foncière à partir de la date d'approbation du PLUi-H : des orientations concernant les emprises de voiries et le partage de l'espace public sont formulées au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les OAP entretiennent un rapport de compatibilité avec les projets

# ZONE A URBANISER (1AU)

## 1.3- Accessibilité

- La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimension, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des Personnes à Mobilité Réduite.

## 2. Desserte par les réseaux

### 2.1- Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public.

### 2.2-Assainissement

#### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le service compétent.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif et dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminés conformément à la réglementation en vigueur et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés obligatoirement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

#### Eaux pluviales

**Pour toute construction, se reporter aux annexes sanitaires et au règlement (Cf 6.2-Annexes sanitaires), en annexe du PLUi-H.**

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

En priorité, doivent être privilégiés à la fois :

- Le stockage et la réutilisation des eaux pluviales dites «propres» issues notamment des toitures, pour des usages domestiques (arrosage du jardin...) sous réserve du respect de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Tout stockage des eaux pluviales doit être conçu de façon à limiter la prolifération du Moustique Tigre et des maladies vectorielles qu'il peut transmettre. Il s'agit notamment de couvrir les cuves de récupération d'eaux pluviales.

- L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet lorsque la nature du sol et du sous-sol le permet. Pour cela, un ou plusieurs aménagements inspirés des techniques alternatives (« solutions fondées sur la nature») doivent être réalisés, tels que:

- des revêtements perméables ou semi-perméables, notamment sur les espaces de stationnement, les cours, les chemins d'accès...;
- des noues végétalisées, des tranchées d'infiltration, ...;

# ZONE A URBANISER (1AU)

Lorsque l'infiltration s'avère être techniquement impossible, les eaux pluviales pourront, à titre exceptionnel, être stockées et rejetées à débit régulé.

L'ensemble des ouvrages seront aménagés selon les prescriptions du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales.

En l'absence de ce schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, les ouvrages seront aménagés conformément au règlement sanitaire eaux pluviales en annexe du PLUi-H.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleur, dessableur ou deshuileur peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages, stations-services, ... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Les fossés existants doivent être conservés et le libre écoulement des eaux devra être maintenu conformément aux prescriptions de l'annexe sanitaire eaux pluviales.

Les exhaussements et affouillements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération ne doivent pas aggraver l'exposition des fonds situés en aval au risque d'inondation.

## 2.3-Electricité et télécommunications

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins.

Lorsque les réseaux publics électriques ou téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

## 2.4-Gestion des déchets

Pour les bâtiments d'activité professionnelle, à défaut d'installation commune de centralisation et traitement des déchets, ceux-ci, produits ou non par l'activité seront obligatoirement stockés sur la parcelle. A cet effet un local ou emplacement sera aménagé de façon à ne pas produire de pollution en attente de leur collecte par les services appropriés. Cet emplacement sur la parcelle permettra un stockage sûr et rendra les déchets invisibles à partir du domaine public.

Les opérations d'ensemble devront prévoir une aire de regroupement des containers pour la collecte des déchets (ordures ménagères et tri sélectif). L'aménageur devra veiller à une bonne intégration architecturale et paysagère de ces aires. Ces aires devront être aménagées conformément au règlement du service des déchets de la collectivité.



# ZONE A URBANISER (1AU)

## 3. Performance énergétique et environnementale des constructions

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé. Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

L'isolation par l'extérieur est autorisée dès lors que la mise en œuvre de ce dispositif ne porte pas atteinte à la circulation des personnes ou véhicules sur l'espace public en toute sécurité. L'isolation par l'extérieur est interdite sur les maçonneries anciennes telles que briques pleines, ou sur les édifices de qualité architecturale.

# ZONES A URBANISER (2AU)

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU :

Ces zones sont en l'état fermées. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLUi-H comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone (article R.151-20 du code de l'urbanisme).

### **I. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, ET TYPES D'ACTIVITÉS**

#### **1. Autorisation, limitation et Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Toute construction et installation est interdite.

#### **2. Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

### **II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

#### **1. Volumétrie et implantation des constructions**

##### **1- Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises ouvertes à la circulation publique**

Sans objet.

##### **2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sans objet.

#### **2. Hauteurs des constructions**

Sans objet.

#### **3. Emprise au sol**

Sans objet.

#### **4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Sans objet.

#### **5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Sans objet.

#### **6. Stationnement**

Sans objet.

### **III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

#### **7. Desserte par les voies publiques ou privées**

Sans objet.

#### **8. Desserte par les réseaux**

Sans objet.

# 4.1.3.

## LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

# ZONE AGRICOLE (A)

## I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

### 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans l'ensemble de la zone agricole identifiée au [document graphique 4.2.1](#)

#### Interdictions

Tout usage, affectation des sols, construction, aménagements et travaux, autre que ceux autorisés sous conditions dans les limitations décrites ci-dessous, est interdit.

#### Limitations (= autorisé sous condition)

Sous condition de respecter les dispositions générales du présent règlement, notamment les règles de préservation patrimoniales et de prévention des risques :

- Les constructions à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole de l'exploitation par les coopératives agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime ainsi que 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, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leur extension, sous réserve qu'elles soient implantées sur les terres de l'exploitation, à moins de 50 mètres des bâtiments agricoles existants (sauf réglementation particulière plus contraignante) et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Pour les constructions repérées sur le règlement graphique : le changement de destination vers une vocation d'habitat des bâtiments est autorisé à la condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site, que cela ne nécessite pas d'aménagement ou de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte.
- L'extension ou la surélévation des constructions telles qu'elles existent à l'approbation du PLUi-H, à usage exclusivement d'habitation (non liée à l'activité agricole ou sylvicole) est autorisée dans la limite de 30 % de la surface plancher ou emprise au sol initiale du bâtiment et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (neuf + ancien).
- En tout état de cause, l'extension ou la surélévation des constructions existantes ne sont autorisées en outre qu'à la condition :
  - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
  - que ces extensions et surélévations ne compromettent pas l'activité agricole, sylvicole et la qualité paysagère du site ;
- Les annexes aux habitations existantes sont autorisées sous condition d'être implantées en totalité dans un rayon de 30 mètres par rapport au bâtiment d'habitation principal. Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble de la construction, toutefois, les saillies telles que débords de toit, décors, balcons inférieurs à 0,80 mètre n'entrent pas en compte pour la distance imposée. Elles sont limitées à trois annexes par unités foncières à la date d'approbation du PLUi-H et dans la limite de 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale.
- Les dispositifs d'assainissement autonome sous condition d'être implanté dans un rayon de 100 mètres d'une habitation, à l'exception des constructions d'intérêt collectif et de service public.
- Les affouillements et exhaussements à condition d'être liés à la création de bassin de rétention ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement de la zone.
- Les installations agrivoltaïques devront être implantées avec un recul minimum de 50 mètres du boisement.
- Les abris pour animaux peuvent être autorisés dans une limite de 12m<sup>2</sup>/hectare. Cette disposition ne s'applique pas aux exploitations agricoles mais aux détenteurs d'animaux sans statut agricole.
- Les hébergements légers démontables pour l'accueil de saisonniers, à condition qu'ils soient démontés hors-saison.

# ZONE AGRICOLE (A)

## I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

### 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans l'ensemble de la zone agricole identifiée au [document graphique 4.2.1](#)

#### Interdictions

Tout usage, affectation des sols, construction, aménagements et travaux, autre que ceux autorisés sous conditions dans les limitations décrites ci-dessous, est interdit.

#### Limitations (= autorisé sous condition)

#### En zone Ap sont admises :

- Les extensions et surélévations des logements existants à la date d'approbation du PLUi-H, à condition de ne pas excéder 200m<sup>2</sup> de surface plancher totale (existant + extension) par unité foncière.
- Les constructions d'une ou plusieurs annexes aux logements existants (piscine, garage, etc.) sans création de logement, sous réserve :
  - Que l'emprise au sol totale de ces annexes ne dépasse pas 50m<sup>2</sup>
  - D'être implantées à une distance maximale de 30m à compte de tout point de la construction principale
- Les extensions limitées (30%) maximum ou surélévation des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLUi-H.
- Les constructions à usage agricole sous réserve d'être implantées à une distance maximale de 30m à compter de tout point de la construction principale déjà existante.
- Les abris pour animaux peuvent être autorisés dans une limite de 12m<sup>2</sup>/hectare. Cette disposition ne s'applique pas aux exploitations agricoles mais aux détenteurs d'animaux sans statut agricole.

# ZONE AGRICOLE (A)

## 2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de service public.

### 1. Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul au moins égal à 10 mètres en espaces urbanisés et à 50 mètres en dehors des espaces urbanisés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et crastes.

#### 1.1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de l'axe des voies :

Voies	Recul minimum de l'axe de la voie
<b>Autoroute A63</b>	100 mètres
<b>RD1010</b>	75 mètres sous réserve d'une étude de type L111-8 : - 35 mètres pour les habitations et leurs annexes - 25 mètres pour les autres constructions
<b>RD3</b>	
De l'A660 à la RD1010	75 mètres sous réserve d'une étude de type L111-8 : - 35 mètres pour les habitations et leurs annexes - 25 mètres pour les autres constructions
De la RD1010 à la limite de la CDC Sud Gironde	35 mètres pour les habitations et leurs annexes 25 mètres pour les autres constructions
<b>RD5</b>	
De la CDC COBAN à la RD108	35 mètres pour les habitations et leurs annexes 25 mètres pour les autres constructions
De la RD108 à la limite de la CDC Sud Gironde	25 mètres pour les habitations et leurs annexes 20 mètres pour les autres constructions
<b>RD108</b>	25 mètres pour les habitations et leurs annexes 20 mètres pour les autres constructions

# ZONE AGRICOLE (A)

Voies	Recul minimum de l'axe de la voie
RD108E3	25 mètres pour les habitations et leurs annexes 20 mètres pour les autres constructions
RD110	25 mètres pour les habitations et leurs annexes 20 mètres pour les autres constructions
RD651	25 mètres pour les habitations et leurs annexes 20 mètres pour les autres constructions
RD3E14	15 mètres pour les habitations et leurs annexes 10 mètres pour les autres constructions
RD5E8	15 mètres pour les habitations et leurs annexes 10 mètres pour les autres constructions
RD108E5	15 mètres pour les habitations et leurs annexes 10 mètres pour les autres constructions
RD110E3	15 mètres pour les habitations et leurs annexes 10 mètres pour les autres constructions
RD111	15 mètres pour les habitations et leurs annexes 10 mètres pour les autres constructions
RD3E15	10 mètres pour les habitations et leurs annexes 8 mètres pour les autres constructions
RD3E20	10 mètres pour les habitations et leurs annexes 8 mètres pour les autres constructions
RD5E6	10 mètres pour les habitations et leurs annexes 8 mètres pour les autres constructions
RD108E2	10 mètres pour les habitations et leurs annexes 8 mètres pour les autres constructions
RD110E1	10 mètres pour les habitations et leurs annexes 8 mètres pour les autres constructions
RD110E2	10 mètres pour les habitations et leurs annexes 8 mètres pour les autres constructions
RD110E5	10 mètres pour les habitations et leurs annexes 8 mètres pour les autres constructions
RD110E4	10 mètres pour les habitations et leurs annexes 8 mètres pour les autres constructions
RD110E6	10 mètres pour les habitations et leurs annexes 8 mètres pour les autres constructions
RD111E1	10 mètres pour les habitations et leurs annexes 8 mètres pour les autres constructions
RD111E2	10 mètres pour les habitations et leurs annexes 8 mètres pour les autres constructions
RD216E2	10 mètres pour les habitations et leurs annexes 8 mètres pour les autres constructions

## ZONE AGRICOLE (A)

Au sein des espaces urbanisés et en dehors, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de l'axe des voies :

Voies	Recul minimum de l'axe de la voie
<b>RD802 piste cyclable Mios-Bazas</b>	10 mètres pour les habitations et leurs annexes 8 mètres pour les autres constructions
<b>RD805 piste cyclable Hostens-La Brède</b>	10 mètres pour les habitations et leurs annexes 8 mètres pour les autres constructions

Dans les autres cas, les constructions (y compris les piscines et annexes) doivent s'implanter à une distance de 5 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

Une distance inférieure peut être admise :

- pour les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (hors piscine),
- les locaux techniques, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Les dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics à condition que cela soit justifié par des raisons techniques et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.



# ZONE AGRICOLE (A)

## 1.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### En zone A :

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres ( $D = H/2$  et  $D > 4$  m minimum).

Les extensions des constructions à usage d'habitation non nécessaires à l'activité agricole peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ( $D = H/2$  et  $D > 3$  m minimum).

Les piscines devront être implantées à 3 mètres minimum des limites séparatives.

Les bâtiments annexes doivent s'implanter :

- Soit sur au moins une des deux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle ;
- Soit en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ( $D = H/2$  et  $D > 3$  m minimum).

## 1.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

### En zone A :

Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble de la construction, toutefois, les saillies telles que débords de toit, décors, balcons inférieurs à 0,80 mètre n'entrent pas en compte pour la distance imposée.

Deux bâtiments non contigus, implantés sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à 4 mètres, mesurée horizontalement de tout point des bâtiments et dans toutes les directions.

Les garages et annexes seront soit accolés au bâtiment principal, soit à une distance minimale de 4 m.

Une distance inférieure peut être admise :

- Pour les piscines,
- Entre les annexes d'une ou plusieurs constructions principales,
- Pour les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (hors piscine),
- Les locaux techniques, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

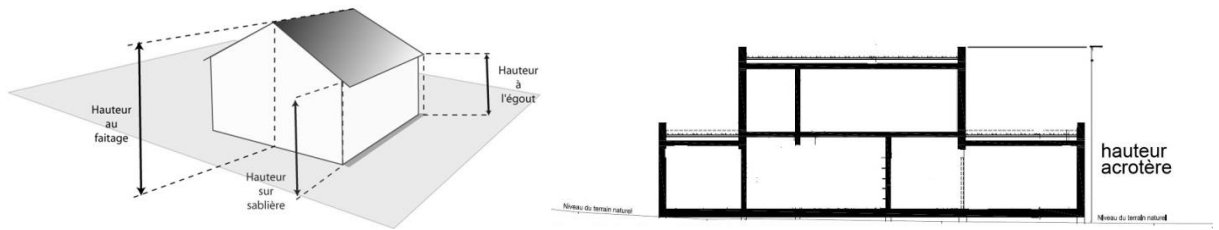
# ZONE AGRICOLE (A)

## 1.4- Hauteurs des constructions

### Règles générales

Les hauteurs maximales de façade sont mesurées du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

#### Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée les ouvrages techniques nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics à la condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations des abords, revêtements constructions autorisés dans la zone et couleurs adaptées, ...).

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximale sera celle de la construction existante dans le cadre de son extension.

Pour les annexes à l'habitation, la hauteur maximale est limitée à 4 mètres au faitage.

**Pour les autres constructions, en zone A**, la hauteur maximale des constructions est de 10 mètres (égout du toit et/ou faitage).

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements d'intérêt collectif et services publics et les silos à la condition que cela ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

## 1.5- Emprise au sol

Non réglementée.

# ZONE AGRICOLE (A)

## 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### 2.1-Règles générales

#### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

##### POUR TOUTE CONSTRUCTION, EXTENSION, AMÉNAGEMENT :

- Rechercher des volumes identiques aux caractéristiques des terrains et du bâti alentour existant.
- Utiliser des matériaux s'intégrant dans l'environnement naturel ou urbain dont l'apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement dans l'architecture locale et les procédés de constructions a construction.
- Traiter les éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendance, annexe par exemple) de manière homogène avec l'aspect de celle-ci.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage. Elles ne doivent en aucun cas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, seront intégrées à leur environnement.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.
- Concernant la protection des espaces bâtis, se conférer aux recommandations du livre blanc du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne annexée au PLU.
- Les prescriptions architecturales ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

##### ENERGIES RENOUVELABLES :

- L'installation de matériels utilisant des « matériaux renouvelables, des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre » doit assurer la performance énergétique et la bonne intégration architecturale et paysagère.
- Il s'agira de garantir, au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, une unité architecturale de qualité.
- L'installation de capteurs solaires, de pompes à chaleur, d'éoliennes domestiques ou de tout autre équipement basé sur l'utilisation d'énergies renouvelables est autorisé sous réserve de leur intégration architecturale et paysagère.

##### ECLAIRAGE PUBLIC :

Les éclairages extérieurs devront satisfaire au label RICE. Le choix des luminaires sera validé par la collectivité.

### 2.2- Adaptation au sol et volume

L'adaptation au sol des constructions se fera en respectant le profil du terrain naturel. Les mouvements de terrain (affouillements-exhaussements) rendus nécessaire pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

L'esprit de la règle vise à adapter la construction au terrain naturel et non l'inverse.

# ZONE AGRICOLE (A)

## 2.3- Façades, toitures et clôtures

Au sein de la zone agricole, les règles sont les suivantes :

### Pour les bâtiments agricoles

#### FACADES

Pour les constructions à usage d'activité agricole, les toitures, les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements ne doivent pas compromettre le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les matériaux préfabriqués en vue d'être revêtus (agglomérés de ciment non traités, parpaings, briques creuses) ne doivent pas être laissés apparents.

Le blanc et le noir sont interdits. Toutefois, l'usage de couleurs vives liées aux couleurs de la construction agricole est admis sur des surfaces limitées.

Les couleurs dominantes définies pour la zone sont :

- bardage vertical ou horizontal : gris, brun, bois ou vert sombre
- maçonnerie : enduits tons pierre. Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire.

Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

Dans le cas d'extension de bâtiments agricoles ou forestiers existants, il est nécessaire de veiller à l'homogénéité des matériaux et des teintes utilisés.

L'utilisation du bardage bois est autorisée ainsi que le bardage bac acier mat de couleur sombre (dans la gamme des couleurs vertes ou terre) Des plantations d'accompagnement devront être réalisées afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments agricoles dans le paysage.

#### TOITURES

Différents types de matériaux de couverture sont admis dans la mesure où ils s'intègrent au paysage. Ainsi les couvertures métalliques seront autorisées si elles sont peintes ou laquées à l'exclusion de toute tôle ondulée présentant des brillances.

Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

#### CLOTURES

Les clôtures doivent être réalisées en grillage (maille carrée sur ossature métallique) et d'une hauteur maximum de 2 mètres. La clôture sur voie doit être doublée par une haie végétale (feuillage persistant) ou par un espace vert faisant écran.

Les clôtures devront permettre le passage pour les chemins ruraux.

# ZONE AGRICOLE (A)

## Rénovation et extension des constructions existantes

Les rénovations de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H devront respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitation n'est pas autorisé. Toutefois, les éléments contemporains seront acceptés s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public ou dans des proportions limitées.

La conservation et rénovation dans le respect des règles de l'art, des granges traditionnelles, des constructions en garluche existantes d'architecture traditionnelle et des airiaux, peuvent être imposées. A l'occasion des projets de constructions et de réhabilitation ou d'un changement de destination, ces dernières doivent être mises en valeur. Dès lors qu'une grange ou une construction en garluche présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti. Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

En cas de changement d'affectation ou d'extension, la création d'ouvertures et la composition de façade doit :

- Soit maintenir la composition générale existante ;
- Soit reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat pour permettre une évolution totale de l'aspect du bâtiment.

### **TOITURES :**

En cas de réfection d'une toiture, les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rives) respectés. Les réfections ou extensions de toitures seront élaborées à l'identique en conservant le même type de couverture et même pentes que la construction existante.

Dans le cas de la réfection de toiture en tuiles canal, la mise en place de tuiles canal à crochet dessous, et tuiles récupérées dessus est préconisée. Tuiles faîtières, d'arêtières et d'égout seront récupérées. Si certaines tuiles faîtières neuves sont à mettre en place les tuiles larges doivent être privilégiées. Les tuiles seront sans plomb. Les teintes seront de couleur rouge orangé, sans dessin, unie ou de ton vieilli.

Dans le cas de la réfection de toiture de type tuiles mécaniques de « Marseille », leur remplacement doit être du même type. La couleur adaptée est la couleur rouge orangé, sans dessin, unie.

### **FACADES :**

Les façades en pierres et encadrements des ouvertures en pierres de taille ou briques devront être conservées afin de conserver les caractéristiques architecturales d'origine.

Les murs en moellons resteront, soit en pierres apparentes, soit enduits. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur de celle des pierres naturelles, il sera affleurant, sans surépaisseur, avec une finition lissée, taloché fin ou gratté fin.

En cas de reprises, surélévations, prolongements de murs existants, il est préconisé d'utiliser des pierres et des techniques de pose de même nature que celles déjà en place.

Lors des ravalements, on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements ...) apparents ou découverts notamment dans le cas de rénovation de bâtiments de type « maison bourgeoise ».

Les constructions présentant une architecture typique devront être conservées et mises en valeur.

L'aspect des façades des extensions devra rester en harmonie avec l'aspect des façades de la construction d'origine.

# ZONE AGRICOLE (A)

## Rénovation et extension des constructions existantes

### **FACADES :**

L'utilisation du bardage bois pourra être admise dans le cadre de changements de destinations d'anciens bâtiments agricoles ou lors d'extension/rénovation d'une construction existante à usage d'habitation. Le bardage bois sera de préférence vertical selon le type d'origine du bâtiment. Le bardage métallique et PVC est proscrit.

Les enduits ou peintures doivent être de tons rompus, ocres clairs, beiges, tons pierre de gironde, blanc cassé, gris clair, de même pour les bardages lorsqu'ils ne sont pas laissés en bois.

### **OUVERTURES :**

En cas de nouvelles ouvertures sur le bâtiment existant, le principe d'ordonnement et de composition d'ensemble de la construction d'origine sera respecté.

En cas de changement de destination ou d'extension, la création d'ouvertures visibles depuis l'espace public doit :

- Soit maintenir la composition générale existante ;
- Soit reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat pour permettre une évolution totale de l'aspect du bâtiment.

### **MENUISERIES :**

Les dimensions des menuiseries seront adaptées à la taille des ouvertures. L'apport de matériaux de substitution au bois est autorisé à condition qu'ils conservent toutes les dispositions d'origine (proportions et profil des montants, petits bois, couleurs, recoupes...). Le dessin traditionnel des menuiseries doit être respecté.

L'installation de volets roulants est autorisée à condition que les coffrets soient invisibles (pose à l'intérieur ou habillage par dispositif de type « lambrequin »), sous linteau et sans saillies, sauf en cas de volets fonctionnant grâce à l'énergie solaire.

### **ELEMENTS DIVERS :**

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles de l'espace public, ni être installés sur une ouverture.

Les boîtiers techniques (moteur de groupe de froid, extracteur d'air...) ne devront pas être visibles de l'espace public sauf s'ils sont intégrés dans un dispositif d'occultation.

Les citernes à gaz ou à mazout, les cuves de récupération d'eau de pluie ainsi que toute autre installation similaire ne doivent pas être visibles de l'espace public. Elles sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle et masquées de l'espace public par exemple à l'aide de végétaux.

# ZONE AGRICOLE (A)

## Pour les constructions à usage d'habitation

### **TOITURES :**

Les toitures seront à 2 ou 3, 4, 5 ou à 6 pentes sur base rectangle.

Les rives de toiture non droites et discontinues sont proscrites. Les pentes des toits seront comprises entre 30 et 40%.

Les bandeaux de rives sont proscrits.

Les débords de toit seront conséquents (d'un minimum de 50 cm hors gouttière) et soignés. Le matériau de couverture sera soit de la tuile canal, de la tuile océane, de la romane canal ou bien de la tuile mécanique dite de Marseille. Les teintes seront de couleur rouge orangé, mélangé, sans dessin.

Les toitures monopentes et les toits plats sont autorisées pour les extensions et constructions annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **FACADES :**

Les façades des constructions principales seront enduites. Les enduits ou peintures doivent être de tons rompus, ocres clairs, beiges, tons pierre de gironde, blanc cassé, gris clair, de même pour les bardages lorsqu'ils ne sont pas laissés en bois. Les façades ne devront pas présenter plus deux teintes distinctes.

L'utilisation du bardage bois est admise. Le bardage sera de préférence vertical. Le bardage métallique ou PVC est proscrit, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le traitement des annexes devra être homogène avec l'aspect de la construction principale (pas de bâtiment préfabriqué en matériaux précaires tels que tôles, plaques de béton ... ) ou en bois

La pierre apparente ou matériaux d'aspect identique avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre sont autorisés.

L'emploi à nu de tôles galvanisées, de matériaux préfabriqués non revêtus, de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

### **MENUISERIES :**

Les menuiseries en bois non peintes seront interdites. L'apport de matériaux de substitution au bois est autorisé. Le dessin traditionnel des menuiseries doit être respecté.

L'installation de volets roulants est autorisée à condition que les coffrets soient invisibles (pose à l'intérieur ou habillage par dispositif de type « lambrequin »), sous linteau et sans saillies, sauf en cas de volets fonctionnant grâce à l'énergie solaire.

### **ANNEXES :**

Les annexes de moins de 20m<sup>2</sup> seront réalisés avec des matériaux présentant le même aspect que la construction principale ou en bois. Les toits monopente ou toits plats sont admis pour les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Les débords de toit seront de 30 cm pour les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>.

### **ARCHITECTURE CONTEMPORAINE**

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes caractéristiques de l'architecture locale ou s'inspirant fortement de celle-ci. Pour l'architecture contemporaine, les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents tout en assurant une insertion dans le tissu urbain existant.

### **ELEMENTS DIVERS :**

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles de l'espace public, ni être installés sur une ouverture.

Les boîtiers techniques (moteur de groupe de froid, extracteur d'air...) ne devront pas être visibles de l'espace public sauf s'ils sont intégrés dans un dispositif d'occultation.

Les citernes à gaz ou à mazout, les cuves de récupération d'eau de pluie ainsi que toute autre installation similaire ne doivent pas être visibles de l'espace public. Elles sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle et masquées de l'espace public par exemple à l'aide de végétaux.

# ZONE AGRICOLE (A)

## Pour les constructions à usage d'habitation

### CLOTURES :

#### 1- Dispositions générales

##### **La clôture n'est pas obligatoire.**

Les murs de clos anciens en moellons devront être conservés ; en cas de rénovation ou d'extension, l'aspect du mur d'origine (épaisseur, matériau, appareillage...) devra être respecté.

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement bâti et paysager.

Les clôtures maçonnées devront être enduites sur toutes les faces et d'une teinte uniforme choisie dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays. Elles devront être traitées de façon similaire à la construction principale.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité d'un mur existant.

Dans le cas des clôtures végétales, elles seront composées d'essences végétales locales et diversifiées.

Les clôtures devront permettre le passage pour les chemins ruraux.

#### 2 - A l'alignement

##### Clôtures sur voies et emprises publiques et privées :

Elles seront implantées à l'alignement sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées soit :

- d'un mur bahut de 0,70 mètre de hauteur maximum situé à l'alignement de l'emprise publique et surmonté ou non d'un dispositif ouvragé à claire voie (grille, grillage, ferronnerie, ...). Tout dispositif à claire-voie devra présenter un interstice de 5 cm minimum entre chaque barreau. Le festonnage est interdit. La hauteur totale de la clôture sur rue ne devant pas excéder 1,60 mètre.
- d'un grillage de 1,60 mètre de hauteur maximum.
- d'une haie végétale de 1,60 mètre de hauteur maximum pouvant être implantée seule, ou doubler les dispositifs de clôtures autorisés ci-dessus.

Une implantation en recul pourra être autorisée si elle est justifiée par la présence d'un alignement différent des façades ou clôtures riveraines ou par la présence de sujets d'arbres à conserver.

Ces hauteurs sont à prendre en considération par rapport au terrain naturel avant travaux ou par rapport à la voie publique lorsque celle-ci est à un niveau plus élevé que le terrain naturel.

#### 3 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale):

Les clôtures, si elles se réalisent, auront une hauteur maximale de 2 mètres, et doivent être constituées :

- Soit d'une grille ou d'un grillage doublés. Dans ce cas, la réalisation d'un muret bas en béton sera autorisée en pied de clôture dans le but d'éviter les affouillements par les animaux. Sa hauteur ne dépassera pas 40 cm.
- Soit d'éléments à claire-voie (type panneaux occultants).
- Soit d'une haie végétale composée d'essences locales et diversifiées ou ganivelle.

Sont interdits l'emploi de matériaux de récupération, les dispositifs à claire-voie de type PVC, canisses et bande de bruyères, la tôle, les parements métalliques, les toiles et bâches tendues.



# ZONE AGRICOLE (A)

## Les énergies renouvelables :

L'installation de matériels utilisant des « matériaux renouvelables, des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre » doit assurer la performance énergétique et la bonne intégration architecturale et paysagère.

Il s'agira de garantir, au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, une unité architecturale de qualité.

## 2.4- Patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Se référer aux dispositions générales du présent règlement.

## 2.5- Performance énergétique et environnementale des constructions

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé. Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

L'isolation par l'extérieur est autorisée dès lors que la mise en œuvre de ce dispositif ne porte pas atteinte à la circulation des personnes ou véhicules sur l'espace public en toute sécurité. L'isolation par l'extérieur est interdite sur les maçonneries anciennes telles que briques pleines, ou sur les édifices de qualité architecturale.

Le dépassement des règles de hauteurs, d'emprise au sol et l'assouplissement du coefficient de pleine terre est autorisé, dans la limite de 10 % et dans le respect des autres règles du Plan Local d'Urbanisme, pour les constructions faisant la preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive dans les conditions définies par les articles L151-28 et R151-42 du Code de l'urbanisme.

# ZONE AGRICOLE (A)

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

### 3.1- Espaces non imperméabilisés

Les espaces de stationnement seront conçus de telle manière à assurer leur bonne intégration dans un projet d'aménagement à l'échelle de la parcelle et limiter le ruissellement et l'imperméabilisation des sols.

### 3.2- Espaces libres et plantations

Un minimum de 75% des parcelles bâties devront être maintenues en pleine terre.

Sur les parties destinées au stationnement des véhicules, il sera exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

### 3.3- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Dans les secteurs de réservoirs et/ou corridors écologiques terrestres identifiés par une trame L.151-23 du code de l'urbanisme, les clôtures en limites séparatives seront végétalisées et devront être perméables à la petite faune (grillages à mailles larges, ouvertures au pied de clôture, barrières en bois à croisillons, etc.).

Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

### 3.4- Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

### 3.5- Concernant les éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Se référer aux dispositions générales du présent règlement.

## 4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Les places aménagées seront conçues de manière à assurer leur bonne intégration dans le projet de construction à l'échelle de la parcelle et limiter le ruissellement et l'imperméabilisation des sols.

# ZONE AGRICOLE (A)

## III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de service public.

### 1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### 1.1- Accès

- Pour être constructible, le terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin ou par application des dispositions de l'article 682 du Code Civil. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. En annexe figure le règlement départemental de défense incendie et dans le lexique les caractéristiques techniques nécessaires à la collecte des ordures ménagères .
- Lorsque le terrain est en rive de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne à la circulation publique peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Il est recommandé de privilégier les accès groupés pour plusieurs opérations
- Pour rappel , hors agglomération, les accès directs sur les routes départementales feront obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du gestionnaire.

#### 1.2- Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

#### 1.3- Accessibilité

- La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimension, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des Personnes à Mobilité Réduite.

# ZONE AGRICOLE (A)

## 2. Desserte par les réseaux

### 2.1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être reliée à un système d'eau conforme aux normes d'alimentation en eau potable (puit ou réseau collectif de distribution sous pression selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau).

### 2.2-Assainissement

#### ▪ Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le service compétent.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif et dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminés conformément à la réglementation en vigueur et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés obligatoirement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

#### ▪ Eaux pluviales

**Pour toute construction, se reporter aux annexes sanitaires et au règlement (Cf 6.2-Annexes sanitaires), en annexe du PLUi-H.**

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

En priorité, doivent être privilégiés à la fois :

- Le stockage et la réutilisation des eaux pluviales dites «propres» issues notamment des toitures, pour des usages domestiques (arrosage du jardin...) sous réserve du respect de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Tout stockage des eaux pluviales doit être conçu de façon à limiter la prolifération du Moustique Tigre et des maladies vectorielles qu'il peut transmettre. Il s'agit notamment de couvrir les cuves de récupération d'eaux pluviales.

- L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet lorsque la nature du sol et du sous-sol le permet. Pour cela, un ou plusieurs aménagements inspirés des techniques alternatives (« solutions fondées sur la nature») doivent être réalisés, tels que:

- des revêtements perméables ou semi-perméables, notamment sur les espaces de stationnement, les cours, les chemins d'accès...;
  - des noues végétalisées, des tranchées d'infiltration, ...;
- autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

# ZONE AGRICOLE (A)

Lorsque l'infiltration s'avère être techniquement impossible, les eaux pluviales pourront, à titre exceptionnel, être stockées et rejetées à débit régulé.

L'ensemble des ouvrages seront aménagés selon les prescriptions du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales.

En l'absence de ce schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, les ouvrages seront aménagés conformément au règlement sanitaire eaux pluviales en annexe du PLUi-H.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleur, dessableur ou deshuileur peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages, stations-services, ... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Les fossés existants doivent être conservés et le libre écoulement des eaux devra être maintenu conformément aux prescriptions de l'annexe sanitaire eaux pluviales.

Les exhaussements et affouillements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération ne doivent pas aggraver l'exposition des fonds situés en aval au risque d'inondation.

## 2.3-Electricité et télécommunications

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

## 2.4-Gestion des déchets

Pour les bâtiments d'activité professionnelle, à défaut d'installation commune de centralisation et traitement des déchets, ceux-ci, produits ou non par l'activité seront obligatoirement stockés sur la parcelle. A cet effet un local ou emplacement sera aménagé de façon à ne pas produire de pollution en attente de leur collecte par les services appropriés. Cet emplacement sur la parcelle permettra un stockage sûr et rendra les déchets invisibles à partir du domaine public.

Les opérations d'ensemble avec ou sans OAP devront prévoir une aire de regroupement des containers pour la collecte des déchets (ordures ménagères et tri sélectif). L'aménageur devra veiller à une bonne intégration architecturale et paysagère de ces aires. Ces aires devront être aménagées conformément au règlement du service des déchets de la collectivité.

# 4.1.4.

## LES RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES & FORESTIÈRES

# ZONE NATURELLE (N)

## I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

### 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans l'ensemble de la zone naturelle et forestière identifiée au [document graphique 4.2.1](#)

#### Interdictions

Tout nouveau logement (construction neuve ou changement d'affectation d'un bâtiment existant) n'ayant pas eu d'autorisation d'urbanisme délivrée préalablement à l'approbation du PLUi-H.

Tout usage, affectation des sols, construction, aménagements et travaux, autres que ceux autorisés sous conditions dans les limitations décrites ci-dessous, est interdit.

# ZONE NATURELLE (N)

## I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

### 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans l'ensemble de la zone naturelle et forestière identifiée au [document graphique 4.2.1](#)

#### Limitations

Au sein des règles graphiques repérées au règlement graphique (*plan des règles graphiques applicables au sein des zones agricole et naturelle*) sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :

Dans la zone N, sous condition de respecter les dispositions générales du présent règlement :

- Les constructions et installations nécessaires à une exploitation forestière à une distance de 100 mètres maximum du siège d'exploitation.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Pour les constructions repérées sur le règlement graphique : le changement de destination des bâtiments vers une vocation d'habitat est autorisé à la condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte.
- L'extension ou la surélévation des constructions telles qu'elles existent à l'approbation du PLUi-H, à usage exclusivement d'habitation (non liée à l'activité agricole ou sylvicole) est autorisée dans la limite de 30 % de la surface de plancher ou emprise au sol initiale du bâtiment et dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher (neuf + ancien).
- En tout état de cause, l'extension ou la surélévation des constructions existantes ne sont autorisées en outre qu'à la condition :
  - que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
  - que ces extensions et surélévations ne compromettent pas l'activité agricole, sylvicole et la qualité paysagère du site ;
- Le changement de destination vers la sous-destination « lieux de culte »
- Les annexes aux habitations existantes sont autorisées sous condition d'être implantées en totalité dans un rayon de 30 mètres par rapport au bâtiment d'habitation. Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble de la construction, toutefois, les saillies telles que débords de toit, décors, balcons inférieurs à 0,80 mètre n'entrent pas en compte pour la distance imposée. Elles sont limitées à trois annexes par unités foncières à la date d'approbation du PLUi-H et dans la limite de 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale.
- Les dispositifs d'assainissement autonome sous condition d'être implanté dans un rayon de 100 mètres d'une habitation, à l'exception des constructions d'intérêt collectif et de service public.
- Les affouillements et exhaussements à condition d'être liés à la création de bassin de rétention ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement de la zone.
- Les abris pour animaux peuvent être autorisés dans une limite de 12m<sup>2</sup>/hectare.



# ZONE NATURELLE (N)

## I. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

### 1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Dans le sous-secteur Nep identifié au [document graphique 4.2.1](#)

#### Interdictions

Tout usage, affectation des sols, construction, aménagements et travaux, autres que ceux autorisés sous conditions dans les limitations décrites ci-dessous, est interdit.

#### Autorisations

Au sein des règles graphiques repérées au règlement graphique (*plan des règles graphiques applicables au sein des zones agricole et naturelle*) sont autorisées sous conditions décrites ci-dessous :

- Les constructions, aménagements et installations à condition qu'elles soient liées à l'industrie d'extraction pétrolière.
- Les entrepôts et bureaux à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité d'extraction pétrolière.
- Les aménagements et extensions des constructions existantes à usage industriel à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité d'extraction pétrolière
- Les affouillements et exhaussements à condition d'être liés à l'activité d'extraction pétrolière.

# ZONE NATURELLE (N)

Dans chacun des STECAL délimités au [document graphique 4.2.2](#), sous condition que les constructions et installations listées ci-après ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et dans le respect des conditions générales de la zone N sont en outre autorisés :

## STECAL TOURISME ET LOISIRS

Ces STECAL concernent : l'aire naturelle de camping (Belin-Beliet) et la création de gîtes (Salles).  
Sont seulement autorisés :

- Les constructions, aménagements et installations liées à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique.
- Les constructions à caractère d'artisanat et commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de bureau directement liés à la vocation touristique et de loisirs du secteur.
- Les aménagements et extensions des constructions existantes à usage hôtelier et touristique dans la limite de 30% de la surface de plancher existante du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi-H.
- La création de terrasses et d'aménagements extérieurs en veillant à limiter l'imperméabilisation des sols.
- Les piscines.
- Pour les équipements de tourisme/loisirs, l'emprise au sol des nouvelles constructions ne pourra dépasser 10% de la superficie total du STECAL.

## STECAL CARRIERE

Ce STECAL concerne développement de la carrière sur la commune de Le Barp :  
Sont seulement autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires aux activités d'exploitation et d'extraction de matériaux.

## STECAL GENS DU VOYAGE

Ces STECAL concernent les aires d'accueil et de sédentarisation des gens du voyage sur les communes de Belin-Beliet et Le Barp :  
Sont seulement autorisés :

- Les logements à condition qu'il s'agisse de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.
- Les locaux et bâtiments communs liés à cet équipement (bâtiments d'accueil, locaux communs, local technique regroupant les compteurs individuels d'eau et d'électricité ...).
- Les blocs sanitaires dans la limite de 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour 2 places de caravanes.

# ZONE NATURELLE (N)

## STECAL ACTIVITES INDUSTRIELLES ET/OU ARTISANALES

Ce STECAL concerne le projet d'extension d'une entreprise de matériaux de construction sur la commune de Salles

Sont seulement autorisés :

- Les constructions, aménagements et installations liées à l'industrie, à l'artisanat et au commerce de détail et au bureau.
- Les constructions à usage de commerce dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher et sous réserve qu'elles constituent une activité annexe d'un bâtiment industriel ou artisanal autorisé dans le secteur.
- Les aménagements et extensions des constructions existantes à usage artisanal, commercial et industriel dans la limite de 30% de la surface de plancher existante du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi-H.

## STECAL ECONOMIE MIXTE (ARTISANAT /TOURISME)

Ces STECAL concernent le projet de fabrication de maison bois sur la commune de Saint Magne:

Sont seulement autorisés :

- Les constructions, aménagements et installations liées à l'artisanat et au commerce de détail et au bureau.
- Les constructions, aménagements et installations liées à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique.
- Les constructions à caractère d'artisanat et commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de bureau directement liés à la vocation touristique et de loisirs du secteur.
- Les constructions à usage de commerce dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher et sous réserve qu'elles constituent une activité annexe d'un bâtiment artisanal, hôtelier ou touristique autorisé dans le secteur.
- Les constructions à usage de logement sont autorisées dans le secteur si une présence permanente est nécessaire à l'activité. Elles sont limitées à un seul logement de fonction par unité foncière. Dans tous les cas, ce logement de fonction s'il s'agit d'une nouvelle construction ne peut excéder 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les aménagements et extensions des constructions existantes à usage artisanal, hôtelier et touristique dans la limite de 30% de la surface de plancher existante du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi-H.
- L'aménagement et le changement de destination des bâtiments sont autorisés dans la zone sous réserve qu'ils soient strictement affectés aux destinations et sous-destinations compatibles avec les destinations autorisées dans la zone. Le changement de destination des constructions existantes est autorisé à condition qu'il ne nécessite pas de renforcement ou d'extension des réseaux d'eau potable et électricité.
- La création de terrasses et d'aménagements extérieurs en veillant à limiter l'imperméabilisation des sols.
- Les piscines.

# ZONE NATURELLE (N)

## STECAL ACTIVITES ARTISANALES

Ce STECAL concerne le projet de pépinière sur la commune de Salles :

Sont seulement autorisés :

- Les constructions, aménagements et installations liées à l'artisanat et au commerce de détail et au bureau.
- Les constructions à usage de commerce dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher et sous réserve qu'elles constituent une activité annexe d'un bâtiment industriel ou artisanal autorisé dans le secteur.
- Les aménagements et extensions des constructions existantes à usage artisanal, commercial et de bureaux dans la limite de 30% de la surface de plancher existante du bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi-H.

## STECAL DEDIE AU CHÂTEAU DE SALLES

Sont seulement autorisés :

### Métairie :

- Les constructions à destination d'habitat (logement et hébergement)
- Les constructions liées aux fonctions secondaires et annexes nécessaires à une résidence autonomie
- Les équipements recevant du public
- Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire (bureau)
- Changement de destination
- Extension des bâtiments existants jusqu'à 50% de la surface de plancher par rapport à la surface au moment de l'approbation du PLUi-H
- Annexes

### Château :

- Changement de destination
- Création d'équipements publics
- Création de logement à l'intérieur du bâtiment existant à condition qu'il soit lié au fonctionnement de l'activité (logement de fonction, gardiennage, etc.)
- Annexes

### Faisanderie :

- Changement de destination
- Construction à destination d'habitat (logement)
- Extension des bâtiments existants jusqu'à 70% de la surface de plancher par rapport à la surface au moment de l'approbation du PLUi-H
- Annexes

# ZONE NATURELLE (N) -

## II. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de service public.

### 1. Volumétrie et implantation des constructions

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul au moins égal à 10 mètres en espaces urbanisés et à 50 mètres en dehors des espaces urbanisés par rapport aux berges des cours d'eau, fossés et crastes.

#### 1.1- Implantation des constructions aux voies et emprises publiques

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de l'axe des voies :

Voies	Recul minimum de l'axe de la voie
<b>Autoroute A63</b>	100 mètres
<b>RD1010</b>	75 mètres sous réserve d'une étude de type L111-8 : - 35 mètres pour les habitations et leurs annexes - 25 mètres pour les autres constructions
<b>RD3</b>	
De l'A660 à la RD1010	75 mètres sous réserve d'une étude de type L111-8 : - 35 mètres pour les habitations et leurs annexes - 25 mètres pour les autres constructions
De la RD1010 à la limite de la CDC Sud Gironde	35 mètres pour les habitations et leurs annexes 25 mètres pour les autres constructions
<b>RD5</b>	
De la CDC COBAN à la RD108	35 mètres pour les habitations et leurs annexes 25 mètres pour les autres constructions
De la RD108 à la limite de la CDC Sud Gironde	25 mètres pour les habitations et leurs annexes 20 mètres pour les autres constructions
<b>RD108</b>	25 mètres pour les habitations et leurs annexes 20 mètres pour les autres constructions

# ZONE NATURELLE (N)

Voies	Recul minimum de l'axe de la voie
RD108E3	25 mètres pour les habitations et leurs annexes 20 mètres pour les autres constructions
RD110	25 mètres pour les habitations et leurs annexes 20 mètres pour les autres constructions
RD651	25 mètres pour les habitations et leurs annexes 20 mètres pour les autres constructions
RD3E14	15 mètres pour les habitations et leurs annexes 10 mètres pour les autres constructions
RD5E8	15 mètres pour les habitations et leurs annexes 10 mètres pour les autres constructions
RD108E5	15 mètres pour les habitations et leurs annexes 10 mètres pour les autres constructions
RD110E3	15 mètres pour les habitations et leurs annexes 10 mètres pour les autres constructions
RD111	15 mètres pour les habitations et leurs annexes 10 mètres pour les autres constructions
RD3E15	10 mètres pour les habitations et leurs annexes 8 mètres pour les autres constructions
RD3E20	10 mètres pour les habitations et leurs annexes 8 mètres pour les autres constructions
RD5E6	10 mètres pour les habitations et leurs annexes 8 mètres pour les autres constructions
RD108E2	10 mètres pour les habitations et leurs annexes 8 mètres pour les autres constructions
RD110E1	10 mètres pour les habitations et leurs annexes 8 mètres pour les autres constructions
RD110E2	10 mètres pour les habitations et leurs annexes 8 mètres pour les autres constructions
RD110E5	10 mètres pour les habitations et leurs annexes 8 mètres pour les autres constructions
RD110E4	10 mètres pour les habitations et leurs annexes 8 mètres pour les autres constructions
RD110E6	10 mètres pour les habitations et leurs annexes 8 mètres pour les autres constructions
RD111E1	10 mètres pour les habitations et leurs annexes 8 mètres pour les autres constructions
RD111E2	10 mètres pour les habitations et leurs annexes 8 mètres pour les autres constructions
RD216E2	10 mètres pour les habitations et leurs annexes 8 mètres pour les autres constructions

# ZONE NATURELLE (N)

**Au sein des espaces urbanisés et en dehors**, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de l'axe des voies :

Voies	Recul minimum de l'axe de la voie
<b>RD802 piste cyclable Mios-Bazas</b>	10 mètres pour les habitations et leurs annexes 8 mètres pour les autres constructions
<b>RD805 piste cyclable Hostens-La Brède</b>	10 mètres pour les habitations et leurs annexes 8 mètres pour les autres constructions

**En zone N, hors des STECAL délimités au document graphique :**

**Dans les autres cas**, les constructions (y compris les piscines et annexes) doivent s'implanter à une distance de 5 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

Une distance inférieure peut être admise :

- pour les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (hors piscine),
- les locaux techniques, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

Les dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics à condition que cela soit justifié par des raisons techniques et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Au sein des STECAL délimités au document graphique 4.2.2**, les constructions et bâtiments devront être implantés conformément aux dispositions graphiques mentionnées au [document graphique 4.2.3](#).

**Au sein des sous-secteurs Nep délimités au document graphique 4.2.1**, non règlementé.

# ZONE NATURELLE (N)

## 1.2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### En zone N, hors des STECAL délimités au document graphique :

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 mètres ( $D = H/2$  et  $D > 4$  m minimum).

Les extensions des constructions à usage d'habitation peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait des limites séparatives, à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ( $D = H/2$  et  $D > 3$  m minimum).

Les bâtiments annexes doivent s'implanter :

- Soit sur au moins une des deux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle ;
- Soit en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres ( $D = H/2$  et  $D > 3$  m minimum).

Les piscines devront être implantées à 5 mètres minimum.

Les dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics à condition que cela soit justifié par des raisons techniques et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel les constructions sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Au sein des STECAL délimités au document graphique 4.2.2**, les constructions et bâtiments devront être implantés conformément aux dispositions graphiques mentionnées au [document graphique 4.2.4](#).

**Au sein des sous-secteurs Nep délimités au document graphique 4.2.1**, non règlementé.



# ZONE NATURELLE (N)

## 1.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les règles d'implantation s'appliquent à l'ensemble de la construction, toutefois, les saillies telles que débords de toit, décors, balcons inférieurs à 0,80 mètre n'entrent pas en compte pour la distance imposée.

Deux constructions non contiguës, implantés sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'un de l'autre au moins égale à 4 mètres, mesurée horizontalement de tout point des bâtiments et dans toutes les directions.

Les garages et annexes seront soit accolés au bâtiment principal, soit à une distance minimale de 4 m.

Une distance inférieure peut être admise :

- Pour les piscines,
- Entre les annexes d'une ou plusieurs constructions principales,
- Pour les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (hors piscine),
- Les locaux techniques, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

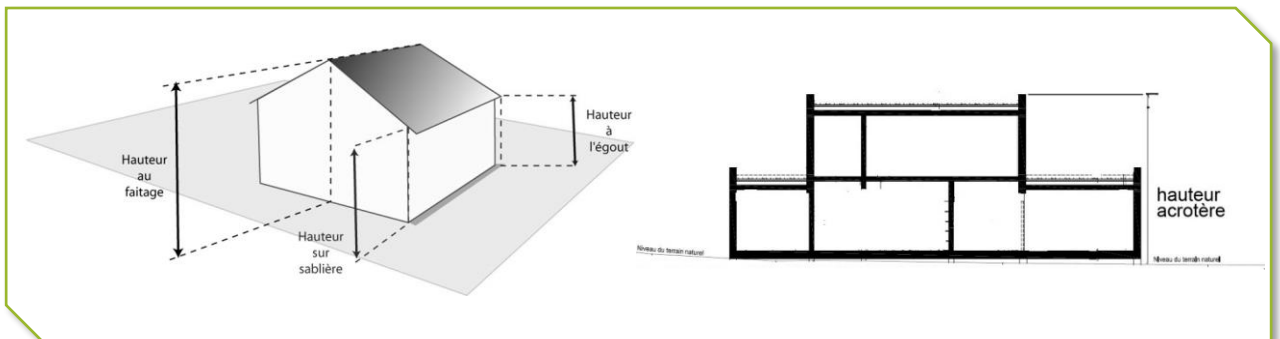
**Au sein des sous-secteurs Nep délimités au document graphique 4.2.1, non règlementé.**

## 1.4- Hauteurs des constructions

### Règles générales

Les hauteurs maximales de façade sont mesurées du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

### Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire



Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée les ouvrages techniques nécessaires à la construction autorisée dans la zone à condition que ces éléments soient intégrés dans le paysage (plantations des abords, revêtements et couleurs adaptées, ...).

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximale sera celle de la construction existante dans le cadre de son extension.

Pour les annexes à l'habitation, la hauteur maximale est limitée à 4 mètres au faitage.

**Au sein des sous-secteurs Nep délimités au document graphique 4.2.1, non règlementé.**

# ZONE NATURELLE (N)

## 1.4- Hauteurs des constructions

### Règles générales

**Au sein des STECAL délimités au document graphique 4.2.2**, les constructions devront respecter les règles de hauteur maximale conformément aux dispositions graphiques mentionnées au [document graphique 4.2.6](#).

**Pour les autres constructions, en zone N, hors des STECAL délimités au document graphique**, la hauteur maximale des constructions est de 10 mètres.

Dans tous les cas, il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements collectifs et services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel les constructions sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Au sein des sous-secteurs Nep délimités au document graphique 4.2.1**, non réglementé.

## 1.5 - Emprise au sol

**En zone N hors STECAL délimités au document graphique**, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

**Au sein des STECAL délimités au document graphique 4.2.2**, les constructions et bâtiments devront être implantés conformément aux dispositions graphiques mentionnées au [document graphique 4.2.5](#).

# ZONE NATURELLE (N)

## 2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Au sein des sous-secteurs Nep délimités au document graphique 4.2.1, non règlementé.

### 2.1-Règles générales

#### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

##### POUR TOUTE CONSTRUCTION, EXTENSION, AMÉNAGEMENT :

- Pour toute construction, extension, aménagement :
- Rechercher des volumes identiques aux caractéristiques des terrains et du bâti alentour existant.
- Utiliser des matériaux s'intégrant dans l'environnement naturel ou urbain dont l'apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement dans l'architecture locale et les procédés de constructions a construction.
- Traiter les éléments bâtis autres que la construction principale (clôture, dépendance, annexe par exemple) de manière homogène avec l'aspect de celle-ci.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage. Elles ne doivent en aucun cas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, seront intégrées à leur environnement.
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus.
- Concernant la protection des espaces bâtis, se conférer aux recommandations du livre blanc du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne annexée au PLU.
- Les prescriptions architecturales ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

##### ENERGIES RENOUVELABLES :

- L'installation de matériels utilisant des « matériaux renouvelables, des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre » doit assurer la performance énergétique et la bonne intégration architecturale et paysagère.
- Il s'agira de garantir, au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, une unité architecturale de qualité.
- L'installation de capteurs solaires, de pompes à chaleur, d'éoliennes domestiques ou de tout autre équipement basé sur l'utilisation d'énergies renouvelables est autorisé sous réserve de leur intégration architecturale et paysagère.

##### ECLAIRAGE PUBLIC :

Les éclairages extérieurs devront satisfaire au label RICE. Le choix des luminaires sera validé par la collectivité.

L'adaptation au sol des constructions se fera en respectant le profil du terrain naturel. Les mouvements de terrain (affouillements-exhaussements) rendus nécessaires pour permettre l'implantation des constructions doivent être limités.

L'esprit de la règle vise à adapter la construction au terrain naturel et non l'inverse.

Les annexes seront autant que possibles intégrées aux volumes principaux de la construction.

Au sein des sous-secteurs Nep délimités au document graphique 4.2.1, non règlementé.

# ZONE NATURELLE (N)

## 2.3- Façades, toitures et clôtures

Au sein des sous-secteurs Nep délimités au document graphique 4.2.1, non règlementé.

Au sein de la zone naturelle, les règles sont les suivantes :

### Pour les constructions à usage d'exploitation forestière

#### FACADES

Pour les constructions à usage d'exploitation forestière, les toitures, les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements ne doivent pas compromettre le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les matériaux préfabriqués en vue d'être revêtus (agglomérés de ciment non traités, parpaings, briques creuses) ne doivent pas être laissés apparents.

Le blanc et le noir sont interdits. Toutefois, l'usage de couleurs vives liées aux couleurs de la construction agricole est admis sur des surfaces limitées.

Les couleurs dominantes définies pour la zone sont :

- bardage vertical ou horizontal : gris, brun, bois ou vert sombre
- maçonnerie : enduits tons pierre. Les autres couleurs ne pourront être utilisées que de façon secondaire.

Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

Dans le cas d'extension de bâtiments agricoles ou forestiers existants, il est nécessaire de veiller à l'homogénéité des matériaux et des teintes utilisés.

L'utilisation du bardage bois est autorisée ainsi que le bardage bac acier mat de couleur sombre (dans la gamme des couleurs vertes ou terre) Des plantations d'accompagnement devront être réalisées afin de permettre une meilleure intégration des bâtiments agricoles dans le paysage.

#### TOITURES

Différents types de matériaux de couverture sont admis dans la mesure où ils s'intègrent au paysage. Ainsi les couvertures métalliques seront autorisées si elles sont peintes ou laquées à l'exclusion de toute tôle ondulée présentant des brillances.

#### CLOTURES

Les clôtures seront constituées par des haies vives doublées ou non d'un grillage.

Dans les secteurs de réservoirs et/ou corridors écologiques terrestres identifiés par une trame L.151-23 du code de l'urbanisme, les clôtures en limites séparatives seront idéalement végétalisées et devront être perméables à la petite faune (grillages à mailles larges, ouvertures au pied de clôture, barrières en bois à croisillons, etc.).

Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

Les clôtures devront permettre le passage pour les chemins ruraux.

# ZONE NATURELLE (N)

## Rénovation et extension des constructions existantes

Les rénovations de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi-H devront respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement). Tout élément faisant référence à une architecture anachronique ou constituant des pastiches ou imitation n'est pas autorisé. Toutefois, les éléments contemporains seront acceptés s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public ou dans des proportions limitées.

La conservation et rénovation dans le respect des règles de l'art, des granges traditionnelles, des constructions en garluche existantes d'architecture traditionnelle et des airiaux, peuvent être imposées. A l'occasion des projets de constructions et de réhabilitation ou d'un changement de destination, ces dernières doivent être mises en valeur. Dès lors qu'une grange ou une construction en garluche présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Toute intervention, modification ou extension du bâti ancien existant devra tenir compte des caractéristiques de ce bâti. Ces dispositions ne font pas obstacles à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

En cas de changement d'affectation ou d'extension, la création d'ouvertures et la composition de façade doit :

- Soit maintenir la composition générale existante ;
- Soit reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat pour permettre une évolution totale de l'aspect du bâtiment.

### **TOITURES :**

En cas de réfection d'une toiture, les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rives) respectés. Les réfections ou extensions de toitures seront élaborées à l'identique en conservant le même type de couverture et même pentes que la construction existante.

Dans le cas de la réfection de toiture en tuiles canal, la mise en place de tuiles canal à crochet dessous, et tuiles récupérées dessus est préconisée. Tuiles faîtières, d'arêtières et d'égout seront récupérées. Si certaines tuiles faîtières neuves sont à mettre en place les tuiles larges doivent être privilégiées. Les tuiles seront sans plomb. Les teintes seront de couleur rouge orangé, sans dessin, unie ou de ton vieilli.

Dans le cas de la réfection de toiture de type tuiles mécaniques de « Marseille », leur remplacement doit être du même type. La couleur adaptée est la couleur rouge orangé, sans dessin, unie.

### **FACADES :**

Les façades en pierres et encadrements des ouvertures en pierres de taille ou briques devront être conservées afin de conserver les caractéristiques architecturales d'origine.

Les murs en moellons resteront, soit en pierres apparentes, soit enduits. Dans ce cas, l'enduit sera d'une couleur de celle des pierres naturelles, il sera affleurant, sans surépaisseur, avec une finition lissée, taloché fin ou gratté fin.

En cas de reprises, surélévations, prolongements de murs existants, il est préconisé d'utiliser des pierres et des techniques de pose de même nature que celles déjà en place.

Lors des ravalements, on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements ...) apparents ou découverts notamment dans le cas de rénovation de bâtiments de type « maison bourgeoise ».

Les constructions présentant une architecture typique devront être conservées et mises en valeur.

L'aspect des façades des extensions devra rester en harmonie avec l'aspect des façades de la construction d'origine.

# ZONE NATURELLE (N)

## Rénovation et extension des constructions existantes

### **FACADES :**

L'utilisation du bardage bois pourra être admise dans le cadre de changements de destinations d'anciens bâtiments agricoles ou lors d'extension/rénovation d'une construction existante à usage d'habitation. Le bardage bois sera de préférence vertical selon le type d'origine du bâtiment. Le bardage métallique et PVC est proscrit.

Les enduits ou peintures doivent être de tons rompus, ocres clairs, beiges, tons pierre de gironde, blanc cassé, gris clair, de même pour les bardages lorsqu'ils ne sont pas laissés en bois.

### **OUVERTURES :**

En cas de nouvelles ouvertures sur le bâtiment existant, le principe d'ordonnement et de composition d'ensemble de la construction d'origine sera respecté.

En cas de changement de destination ou d'extension, la création d'ouvertures visibles depuis l'espace public doit :

- Soit maintenir la composition générale existante ;
- Soit reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat pour permettre une évolution totale de l'aspect du bâtiment.

### **MENUISERIES :**

Les dimensions des menuiseries seront adaptées à la taille des ouvertures. L'apport de matériaux de substitution au bois est autorisé à condition qu'ils conservent toutes les dispositions d'origine (proportions et profil des montants, petits bois, couleurs, recoupes...). Le dessin traditionnel des menuiseries doit être respecté.

L'installation de volets roulants est autorisée à condition que les coffrets soient invisibles (pose à l'intérieur ou habillage par dispositif de type « lambrequin »), sous linteau et sans saillies, sauf en cas de volets fonctionnant grâce à l'énergie solaire.

### **ELEMENTS DIVERS :**

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles de l'espace public, ni être installés sur une ouverture.

Les boîtiers techniques (moteur de groupe de froid, extracteur d'air...) ne devront pas être visibles de l'espace public sauf s'ils sont intégrés dans un dispositif d'occultation.

Les citernes à gaz ou à mazout, les cuves de récupération d'eau de pluie ainsi que toute autre installation similaire ne doivent pas être visibles de l'espace public. Elles sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle et masquées de l'espace public par exemple à l'aide de végétaux.

# ZONE NATURELLE (N)

## Pour les constructions à usage d'habitation

### **TOITURES :**

Les toitures seront à 2 ou 3, 4, 5 ou à 6 pentes sur base rectangle.

Les rives de toiture non droites et discontinues sont proscrites. Les pentes des toits seront comprises entre 30 et 40%.

Les bandeaux de rives sont proscrits.

Les débords de toit seront conséquents (d'un minimum de 50 cm hors gouttière) et soignés. Le matériau de couverture sera soit de la tuile canal, de la tuile océane, de la romane canal ou bien de la tuile mécanique dite de Marseille. Les teintes seront de couleur rouge orangé, mélangé, sans dessin.

Les toitures monopentes et les toits plats sont autorisées pour les extensions et constructions annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **FACADES :**

Les façades des constructions principales seront enduites. Les enduits ou peintures doivent être de tons rompus, ocres clairs, beiges, tons pierre de gironde, blanc cassé, gris clair, de même pour les bardages lorsqu'ils ne sont pas laissés en bois. Les façades ne devront pas présenter plus deux teintes distinctes.

L'utilisation du bardage bois est admise. Le bardage sera de préférence vertical. Le bardage métallique ou PVC est proscrit, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le traitement des annexes devra être homogène avec l'aspect de la construction principale (pas de bâtiment préfabriqué en matériaux précaires tels que tôles, plaques de béton ... ) ou en bois

La pierre apparente ou matériaux d'aspect identique avec joints clairs ou de même ton arasés au nu de la pierre sont autorisés.

L'emploi à nu de tôles galvanisées, de matériaux préfabriqués non revêtus, de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

### **MENUISERIES :**

Les menuiseries en bois non peintes seront interdites. L'apport de matériaux de substitution au bois est autorisé. Le dessin traditionnel des menuiseries doit être respecté.

L'installation de volets roulants est autorisée à condition que les coffrets soient invisibles (pose à l'intérieur ou habillage par dispositif de type « lambrequin »), sous linteau et sans saillies, sauf en cas de volets fonctionnant grâce à l'énergie solaire.

### **ANNEXES :**

Les annexes de moins de 20m<sup>2</sup> seront réalisés avec des matériaux présentant le même aspect que la construction principale ou en bois. Les toits monopente ou toits plats sont admis pour les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Les débords de toit seront de 30 cm pour les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>.

### **ARCHITECTURE CONTEMPORAINE**

Les règles énoncées ci-dessus s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes caractéristiques de l'architecture locale ou s'inspirant fortement de celle-ci. Pour l'architecture contemporaine, les proportions et l'aspect peuvent être radicalement différents tout en assurant une insertion dans le tissu urbain existant.

### **ELEMENTS DIVERS :**

Les climatiseurs ne doivent pas être visibles de l'espace public, ni être installés sur une ouverture.

Les boîtiers techniques (moteur de groupe de froid, extracteur d'air...) ne devront pas être visibles de l'espace public sauf s'ils sont intégrés dans un dispositif d'occultation.

Les citernes à gaz ou à mazout, les cuves de récupération d'eau de pluie ainsi que toute autre installation similaire ne doivent pas être visibles de l'espace public. Elles sont soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle et masquées de l'espace public par exemple à l'aide de végétaux.

# ZONE NATURELLE (N)

## Pour les constructions à usage d'habitation

### CLOTURES :

#### 1- Dispositions générales

##### **La clôture n'est pas obligatoire.**

Les murs de clos anciens en moellons devront être conservés; en cas de rénovation ou d'extension, l'aspect du mur d'origine (épaisseur, matériau, appareillage...) devra être respecté.

Les créations de clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement bâti et paysager.

Les clôtures maçonnées devront être enduites sur toutes les faces et d'une teinte uniforme choisie dans la gamme des blancs cassés ou tons pierre de pays. Elles devront être traitées de façon similaire à la construction principale.

Une hauteur de mur plus importante pourra être admise si le nouveau mur de clôture vient en continuité d'un mur existant.

Dans le cas des clôtures végétales, elles seront composées d'essences végétales locales et diversifiées.

Les clôtures devront permettre le passage pour les chemins ruraux.

#### 2 - A l'alignement

##### Clôtures sur voies et emprises publiques et privées :

Elles seront implantées à l'alignement sauf retrait nécessaire pour raison de sécurité des usagers sur les dites voies et seront constituées soit :

- d'un mur bahut de 0,70 mètre de hauteur maximum situé à l'alignement de l'emprise publique et surmonté ou non d'un dispositif ouvragé à claire voie (grille, grillage, ferronnerie, ...). Tout dispositif à claire-voie devra présenter un interstice de 5 cm minimum entre chaque barreau. Le festonnage est interdit. La hauteur totale de la clôture sur rue ne devant pas excéder 1,60 mètre.
- d'un grillage de 1,60 mètre de hauteur maximum.
- d'une haie végétale de 1,60 mètre de hauteur maximum pouvant être implantée seule, ou doubler les dispositifs de clôtures autorisés ci-dessus.

Une implantation en recul pourra être autorisée si elle est justifiée par la présence d'un alignement différent des façades ou clôtures riveraines ou par la présence de sujets d'arbres à conserver.

Ces hauteurs sont à prendre en considération par rapport au terrain naturel avant travaux ou par rapport à la voie publique lorsque celle-ci est à un niveau plus élevé que le terrain naturel.

#### 3 - Clôtures sur limites séparatives (fond de parcelle ou limite latérale):

Les clôtures, si elles se réalisent, auront une hauteur maximale de 2 mètres, et doivent être constituées :

- Soit d'une grille ou d'un grillage doublés. Dans ce cas, la réalisation d'un muret bas en béton sera autorisée en pied de clôture dans le but d'éviter les affouillements par les animaux. Sa hauteur ne dépassera pas 40 cm.
- Soit d'éléments à claire-voie (type panneaux occultants).
- Soit d'une haie végétale composée d'essences locales et diversifiées ou ganivelle.

Sont interdits l'emploi de matériaux de récupération, les dispositifs à claire-voie de type PVC, canisses et bande de bruyères, la tôle, les parements métalliques, les toiles et bâches tendues.



# ZONE NATURELLE (N)

## Les énergies renouvelables

L'installation de matériels utilisant des « matériaux renouvelables, des matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre » doit assurer la performance énergétique et la bonne intégration architecturale et paysagère.

Il s'agira de garantir, au travers de l'orientation des façades, des surfaces extérieures, des dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur, une unité architecturale de qualité.

## 2.4- Patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Se référer aux dispositions générales du présent règlement.

## 2.5- Performance énergétique et environnementale des constructions

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé. Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

L'isolation par l'extérieur est autorisée dès lors que la mise en œuvre de ce dispositif ne porte pas atteinte à la circulation des personnes ou véhicules sur l'espace public en toute sécurité. L'isolation par l'extérieur est interdite sur les maçonneries anciennes telles que briques pleines, ou sur les édifices de qualité architecturale.

Le dépassement des règles de hauteurs, d'emprise au sol et l'assouplissement du coefficient de pleine terre est autorisé, dans la limite de 10 % et dans le respect des autres règles du Plan Local d'Urbanisme, pour les constructions faisant la preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive dans les conditions définies par les articles L151-28 et R151-42 du Code de l'urbanisme.

# ZONE NATURELLE (N)

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

Au sein des sous-secteurs Nep délimités au document graphique 4.2.1, non règlementé.

### 3.1- Espaces non imperméabilisés

Les espaces de stationnement seront, dans la mesure du possible, traités en revêtement léger et non imperméabilisés.

### 3.2- Espaces libres et plantations

Zone N : un minimum de 75% des parcelles bâties devront être maintenues en pleine terre.

STECAL : un minimum de 60% des parcelles bâties devront être maintenues en pleine terre.

Sur les parties destinées au stationnement des véhicules, il sera exigé la plantation d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Si des affouillements/exhaussements sont nécessaires, ces derniers devront être végétalisés de manière à limiter leur impact paysager. Les enrochements visibles seront limités au maximum.

### 3.3- Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Dans les secteurs de réservoirs et/ou corridors écologiques terrestres identifiés par une trame L.151-23 du code de l'urbanisme, les clôtures en limites séparatives seront idéalement végétalisées et devront être perméables à la petite faune (grillages à mailles larges, ouvertures au pied de clôture, barrières en bois à croisillons, etc.). Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

### 3.4- Espaces Boisés Classés

Les Espaces Boisés Classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

### 3.5- Concernant les éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Se référer aux dispositions générales du présent règlement.

## 4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Les places aménagées seront conçues de manière à assurer leur bonne intégration dans le projet de construction à l'échelle de la parcelle et limiter le ruissellement et l'imperméabilisation des sols.

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain d'assiette des constructions projetées, le stationnement peut être réalisé dans son environnement immédiat (L151-33 du Code de l'Urbanisme) c'est-à-dire dans un rayon de moins de 300 mètres de la construction.

# ZONE NATURELLE (N)

## III. EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de service public.

### 1. Desserte par les voies publiques ou privées

#### 1.1- Accès

- Pour être constructible, le terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin ou par application des dispositions de l'article 682 du Code Civil. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future. En annexe figure le règlement départemental de défense incendie et dans le lexique les caractéristiques techniques nécessaires à la collecte des ordures ménagères.
- Lorsque le terrain est en riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne à la circulation publique peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Il est recommandé de privilégier les accès groupés pour plusieurs opérations.
- Hors agglomération, les accès directs sur les routes départementales feront obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès du gestionnaire.

#### 1.2- Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

#### 1.3- Accessibilité

- La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimension, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des Personnes à Mobilité Réduite.

# ZONE NATURELLE (N)

## 2. Desserte par les réseaux

### 2.1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être reliée à un système d'eau conforme aux normes d'alimentation en eau potable (puit ou réseau collectif de distribution sous pression selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau).

### 2.2-Assainissement

#### ▪ Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le service compétent.

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

En l'absence du réseau d'assainissement collectif et dans l'attente de sa réalisation, les constructions ou installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminés conformément à la réglementation en vigueur et à condition que la taille et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés obligatoirement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

#### ▪ Eaux pluviales

**Pour toute construction, se reporter aux annexes sanitaires et au règlement (Cf 6.2-Annexes sanitaires), en annexe du PLUi-H.**

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

En priorité, doivent être privilégiés à la fois :

- Le stockage et la réutilisation des eaux pluviales dites «propres» issues notamment des toitures, pour des usages domestiques (arrosage du jardin...) sous réserve du respect de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Tout stockage des eaux pluviales doit être conçu de façon à limiter la prolifération du Moustique Tigre et des maladies vectorielles qu'il peut transmettre. Il s'agit notamment de couvrir les cuves de récupération d'eaux pluviales.

- L'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet lorsque la nature du sol et du sous-sol le permet. Pour cela, un ou plusieurs aménagements inspirés des techniques alternatives (« solutions fondées sur la nature») doivent être réalisés, tels que:

- des revêtements perméables ou semi-perméables, notamment sur les espaces de stationnement, les cours, les chemins d'accès...;
  - des noues végétalisées, des tranchées d'infiltration, ...;
- autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

# ZONE NATURELLE (N)

Lorsque l'infiltration s'avère être techniquement impossible, les eaux pluviales pourront, à titre exceptionnel, être stockées et rejetées à débit régulé.

L'ensemble des ouvrages seront aménagés selon les prescriptions du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales.

En l'absence de ce schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales, les ouvrages seront aménagés conformément au règlement sanitaire eaux pluviales en annexe du PLUi-H.

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleur, dessableur ou deshuileur peut être imposée pour certains usages autres que domestiques tels que les garages, stations-services, ... Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur.

Les fossés existants doivent être conservés et le libre écoulement des eaux devra être maintenu conformément aux prescriptions de l'annexe sanitaire eaux pluviales.

Les exhaussements et affouillements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération ne doivent pas aggraver l'exposition des fonds situés en aval au risque d'inondation.

## 2.3-Electricité et télécommunications

Les réseaux et branchement seront idéalement réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

## 2.4-Gestion des déchets

Pour les bâtiments d'activité professionnelle, à défaut d'installation commune de centralisation et traitement des déchets, ceux-ci, produits ou non par l'activité seront obligatoirement stockés sur la parcelle. A cet effet un local ou emplacement sera aménagé de façon à ne pas produire de pollution en attente de leur collecte par les services appropriés. Cet emplacement sur la parcelle permettra un stockage sûr et rendra les déchets invisibles à partir du domaine public.

Les opérations d'ensemble avec ou sans OAP devront prévoir une aire de regroupement des containers pour la collecte des déchets (ordures ménagères et tri sélectif). L'aménageur devra veiller à une bonne intégration architecturale et paysagère de ces aires. Ces aires devront être aménagées conformément au règlement du service des déchets de la collectivité.

# 4.1.5.

## ANNEXES A PORTÉE RÈGLEMENTAIRE

# Règles de recul par rapport aux voies

Extrait du Porter A Connaissance du Conseil  
Départemental de la Gironde – Mars 2018

## 1. Voirie départementale

### 1.1 Remarques générales

L'article L101-2 du code de l'urbanisme, issu de sa nouvelle codification, dispose que la sécurité publique et la prévention des nuisances de toute nature figurent parmi les objectifs que toute collectivité vise à atteindre en matière d'urbanisme. Le PLU intercommunal de la Communauté de communes du Val de l'Eyre se doit de respecter ces objectifs dans le cadre d'une **obligation de compatibilité**.

La Communauté de Communes est invitée à prendre en compte les remarques figurant dans cette contribution relative aux règles concernant les routes départementales, qui participent à satisfaire ces **objectifs de sécurité publique et de prévention des nuisances de toute nature**, et notamment du bruit.

En effet, cet objectif de sécurité publique implique tout particulièrement le respect de la **hiérarchisation des routes**, afin de permettre la coexistence de routes à vocation de transit (les routes départementales de 1<sup>ère</sup> et de 2<sup>ème</sup> catégorie), de voies de dessertes locales et autres.

Il implique également de faire correspondre les zones urbaines avec la notion juridique d'agglomération, afin de ne pas créer de danger potentiel sur la voie publique lié à la densification des zones urbaines et à la multiplication des accès.

De manière générale, il convient également à ce titre de ne pas créer d'urbanisation linéaire le long des routes départementales.

Les articles 20 à 24 et 35 à 38 du règlement départemental de voirie, ci-joints, participent également à la satisfaction des objectifs de sécurité publique et de prévention des nuisances. Ils sont à prendre en compte pour l'ensemble des pièces du PLU intercommunal.

### 1.2 Marges de recul sur routes départementales hors agglomération

En vue d'optimiser le fonctionnement de la voirie départementale et de limiter les nuisances et risques d'accidents, le Département a prescrit par délibération du 18 décembre 1991 des marges de recul de part et d'autre des axes de la voirie départementale pour l'implantation de nouvelles constructions selon les normes ci-dessous :

#### Routes départementales de 1<sup>ère</sup> catégorie :

- Habitation : 35 mètres de l'axe
- Autres : 25 mètres de l'axe

#### Routes départementales de 2<sup>ème</sup> catégorie :

- Habitation : 25 mètres de l'axe
- Autres : 20 mètres de l'axe

#### Routes départementales de 3<sup>ème</sup> catégorie :

- Habitation : 15 mètres de l'axe
- Autres : 10 mètres de l'axe

#### Routes départementales de 4<sup>ème</sup> catégorie :

- Habitation : 10 mètres de l'axe
- Autres : 8 mètres de l'axe

#### Routes départementales classées « pistes cyclables » même en agglomération :

- Habitation : 10 mètres de l'axe
- Autres : 8 mètres de l'axe

**Se reporter au tableau en annexe**

# Règles de recul par rapport aux voies

## Extrait du Porter A Connaissance du Conseil Départemental de la Gironde – Mars 2018

**La dénomination et le classement des routes départementales devront être reportés dans le rapport de présentation.**

**Les marges de recul qui s'y appliquent devront être reportées dans le règlement d'urbanisme pour les secteurs situés hors agglomération.**

Les RD 3 et RD 1010 sont classées routes à grande circulation sur certaines sections. En conséquence, elles sont soumises à l'article L111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme :

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

Ce recul de 75 m peut être réduit par la réalisation d'une étude (art L111-8 code de l'urbanisme) justifiant, en fonction des spécificités locales, d'une implantation compatible avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et du paysage.

Néanmoins, même en présence d'une étude de type L111-8, le Département ne souhaite pas que ce recul soit réduit à moins de 35 m de l'axe pour les habitations et 25 m pour les autres constructions en dehors des agglomérations.

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

- de ne pas étendre la construction en deçà de la distance de recul minimale de la construction existante par rapport à la route départementale,
- de ne pas être situées dans l'emprise d'un emplacement réservé.

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

### 1.3 Accès sur routes départementales hors agglomération

**« Hors agglomération » :**

- Les nouveaux accès sur les routes départementales classées en 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> catégories, sont interdits.
- Dans les zones déjà bâties ou classées en zone urbaine au PLUi de la Communauté de Communes, une étude spécifique sera engagée afin d'examiner dans quelle condition l'accès peut éventuellement être autorisé le long des routes départementales de 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> catégories, sous réserve que cela ne conduise pas à étendre l'urbanisation linéaire existante.
- Les nouveaux accès sur les routes départementales classées en 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> catégories, pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité ne sont pas satisfaisantes hors agglomération.

**Se reporter au tableau en annexe**

**Sur l'ensemble du territoire communal :**

- Le Centre Routier Départemental Bassin d'Arcachon (coordonnées sur gironde.fr) devra être systématiquement consulté pour avis par la Communauté de Communes pour toute autorisation entraînant la création ou l'aménagement d'un accès donnant sur une route départementale.
- Cet accès pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour les personnes l'utilisant. Cette sécurité est appréciée, notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès à celle-ci.

- Les nouveaux accès sur routes départementales classées comme pistes cyclables sont interdits, même en agglomération.



# Règles de recul par rapport aux voies

RD	CATEGORIE	DECRET N° 2010-578 DU 31 MAI 2010	LOCALISATION DE LA SECTION DE RD	RECUIL HORS AGGLO HABITATIONS	RECUIL HORS AGGLO AUTRES CONSTRUCTIONS	RECUIL EN AGGLOMERATION	ACCES HORS AGGLOMERATION	ACCES EN AGGLOMERATION
D3	1	route à grande circulation (RGC)	de l'A660 à la RD 1010	75 mètres de l'axe hors espaces déjà urbanisés*	25 mètres de l'axe	non réglementé	Interdit	Sous conditions
D1010	1	route à grande circulation (RGC)	de la limite de la CDC Montlesquieu à l'A63	75 mètres de l'axe hors espaces déjà urbanisés*	25 mètres de l'axe	non réglementé	Interdit	Sous conditions
D3	1		de la RD 1010 à la limite de la CDC du Sud-Gironde (section hors RGC)	35 mètres de l'axe	25 mètres de l'axe	non réglementé	Interdit	Sous conditions
D5	1		de la CDC du Bassin d'Arcachon (COBAN) à la RD 108	35 mètres de l'axe	25 mètres de l'axe	non réglementé	Interdit	Sous conditions
D1010	1	route à grande circulation (RGC)		35 mètres de l'axe	25 mètres de l'axe	non réglementé	Interdit	Sous conditions
D5	2		de la RD 108 à la limite de la CDC du Sud-Gironde	25 mètres de l'axe	20 mètres de l'axe	non réglementé	Interdit	Sous conditions
D108	2			25 mètres de l'axe	20 mètres de l'axe	non réglementé	Interdit	Sous conditions
D108E3	2			25 mètres de l'axe	20 mètres de l'axe	non réglementé	Interdit	Sous conditions
D110	2			25 mètres de l'axe	20 mètres de l'axe	non réglementé	Interdit	Sous conditions
D6E1	2			25 mètres de l'axe	20 mètres de l'axe	non réglementé	Interdit	Sous conditions
D3E14	3			15 mètres de l'axe	10 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions
D5E8	3			15 mètres de l'axe	10 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions
D108E5	3			15 mètres de l'axe	10 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions
D110E3	3			15 mètres de l'axe	10 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions
D111	3			15 mètres de l'axe	10 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions
D3E15	4			10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions
D3E20	4			10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions
D5E6	4			10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions
D108E2	4			10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions
D110E1	4			10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions
D110E2	4			10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions
D110E5	4			10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions
D110E4	4			10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions
D110E6	4			10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions
D111E1	4			10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions
D111E2	4			10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions
D216E2	4			10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	non réglementé	Sous conditions	Sous conditions
D802		Piste Cyclable		10 mètres de l'axe (habitations), 8 mètres de l'axe (autres constructions)			Interdit	Interdit
D805		Piste Cyclable		10 mètres de l'axe (habitations), 8 mètres de l'axe (autres constructions)			Interdit	Interdit

# Liste non exhaustive d'arbres, arbustes et herbacées locaux

Liste indicative (pouvant être complétée par le pétitionnaire sous réserve de respecter le caractère local des essences proposées) :

<u>Arbres de haute tige :</u>	<u>Plantations arbustives :</u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chênes pédonculé, tauzin, liège, vert</li> <li>- Châtaignier</li> <li>- Pin maritime</li> <li>- Bouleau</li> <li>- Acacia</li> <li>- Tilleul</li> <li>- Aubépine</li> <li>- Aulne</li> <li>- Saules</li> <li>- Frêne</li> <li>- Sorbier</li> <li>- Poirier</li> <li>- Pommier sauvage</li> <li>- Pêcher</li> <li>- Cerisier</li> <li>- Prunier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Noisetier</li> <li>- Houx</li> <li>- Arbousier</li> <li>- Laurier sauce</li> <li>- Néflier</li> <li>- Cognassier</li> <li>- Sureau</li> <li>- Bourdaine</li> <li>- Figuier</li> <li>- Bruyère cendrée</li> <li>- Callune</li> </ul>

## Recommandation pour la réalisation des haies :

L'utilisation systématique de haies rectilignes et monospécifiques (thuya, cyprès, laurier, ...) en périphérie de parcelles bâties est proscrite. Elle conduit à une banalisation du paysage urbain et résidentiel et, en dehors des villes et bourgs, est contraire au caractère rural du territoire.

Il faut éviter ce type de plantation et de lui préférer un agencement végétal plus souple et plus varié, tant dans les plans, les volumes, l'épaisseur et les essences, participant de manière plus efficace à l'agrément du cadre de vie et à l'intégration paysagère, tout en assurant le même isolement visuel lorsque celui-ci est recherché.

Pour cela, le projet de plantation s'inspirera des options paysagères suivantes :

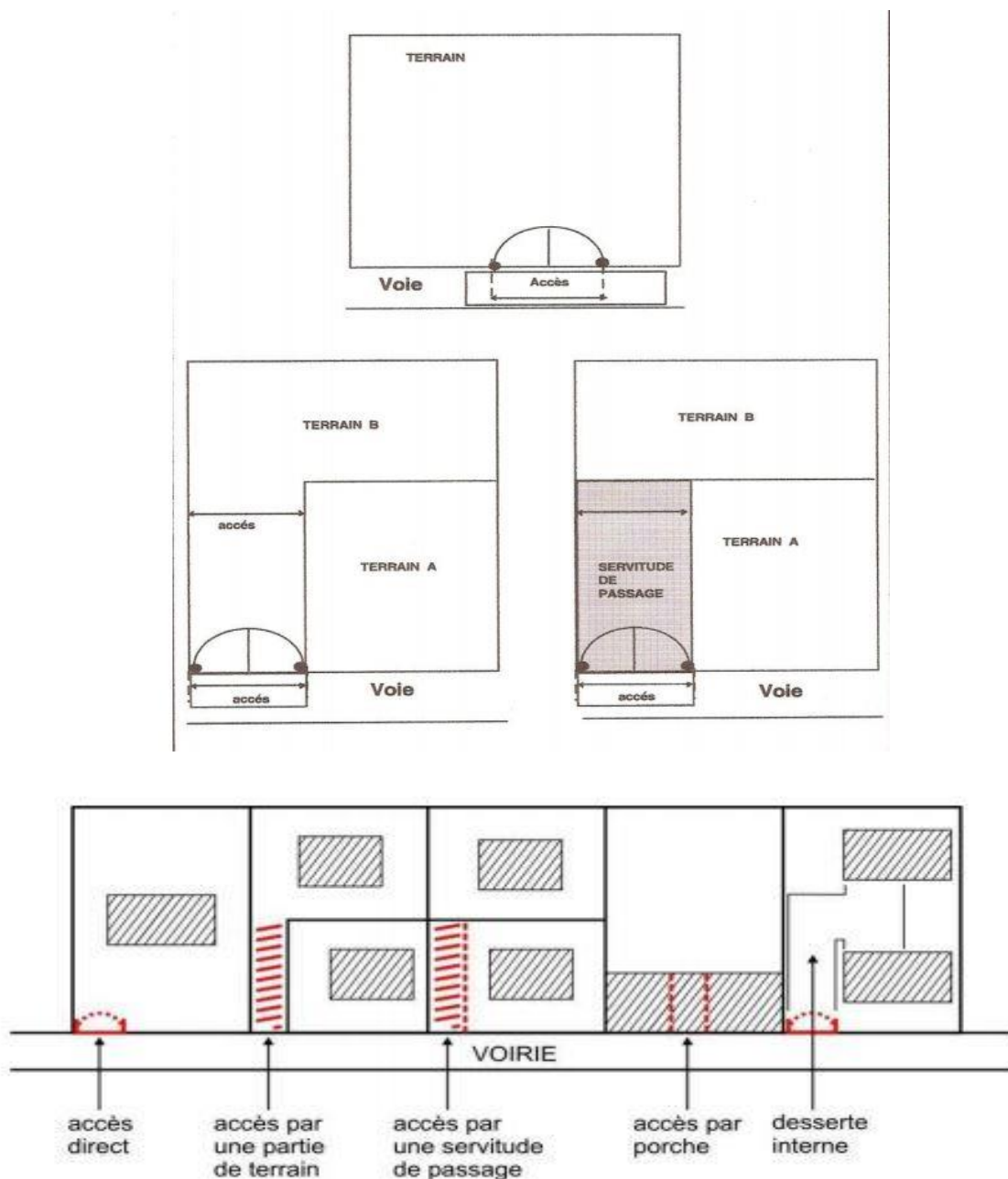
- associer toujours plusieurs essences en mélange, avec au moins une essence caduque,
- parmi la palette d'espèces retenues, intégrer des plantes d'essence locale ou familières des paysages locaux (sureau, bruyères, genêts, aubépine, noisetiers, ...),
- dans une option de haie libre – particulièrement recommandée en limite de propriété, par opposition à la haie taillée plus appropriée à proximité des constructions – jouer sur les différences de tailles, de couleurs, de ports et de feuillages,
- varier les plans en préférant la plantation sur plusieurs lignes à la plantation sur une ligne suivant la limite de propriété,
- examiner la possibilité d'associer quelques arbres, intégrés dans le linéaire arbustif, pour varier les strates de végétation et favoriser l'ombrage au sud et la biodiversité,
- envisager le thème de la végétalisation du jardin en s'inspirant des espaces plantés proches afin de donner une dimension collective au paysage résidentiel.

Tout projet d'aménagement ou de construction devra s'inspirer des recommandations issues du Guide sur la végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique (CBNSA) en 2018.

# LEXIQUE

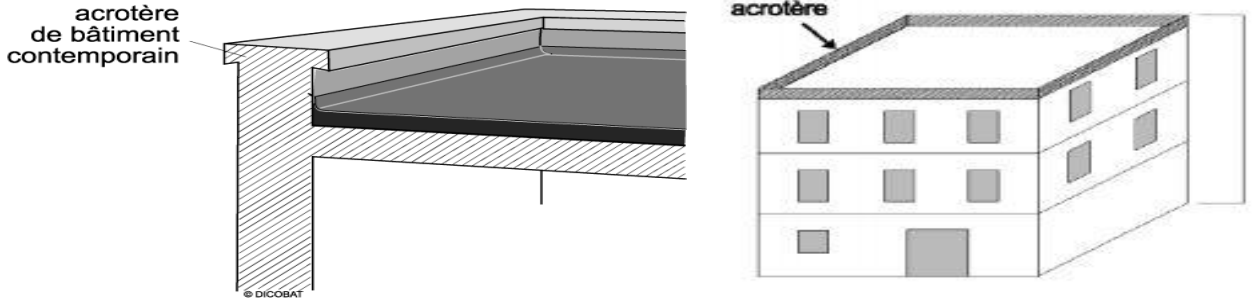
Les définitions présentes dans ce lexique explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document.

**Accès :** L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain, etc.) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



Ces schémas ont une vocation illustrative.

**Acrotère** : Relief constitué par un muret situé en bordure de la toiture, dans le prolongement de ses murs de façade. Sur un toit plat, accessible ou non, il peut permettre de dissimuler un équipement technique ou de fixer un garde-corps.

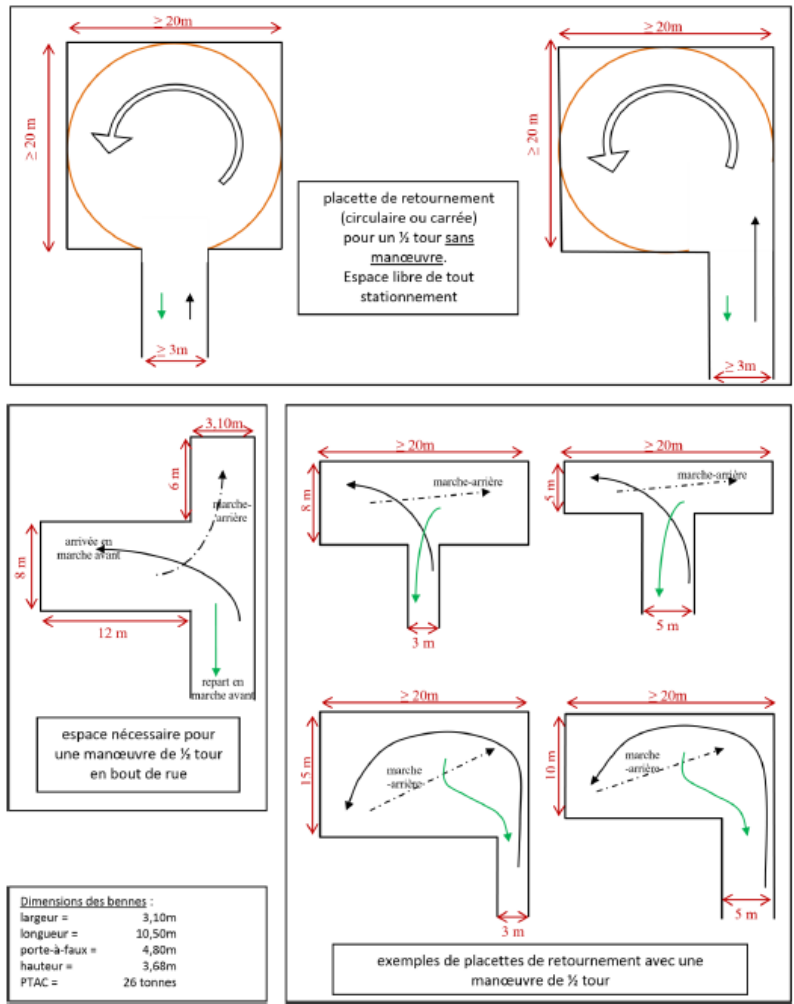


Ces schémas ont une vocation illustrative.

**Affouillement et exhaussement** : Modifications par déblai ou remblai du niveau du terrain naturel.

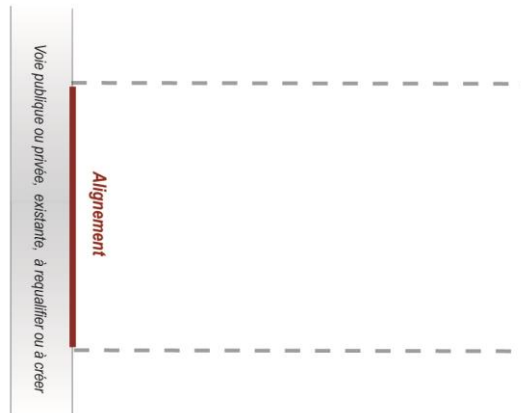
**Aire de retournement** : Une aire de retournement permet aux véhicules d'effectuer un demi-tour pour permettre aux véhicules de reprendre le sens normal de circulation en effectuant au plus une marche arrière. Elles devront être conformes au règlement départemental.

Les schémas ci-dessous illustrent les aires de retournement qui entre autres peuvent être réalisées dans le cas d'un projet. Les largeurs indiquées ne constituent pas la règle.



Ces schémas ont une vocation illustrative.

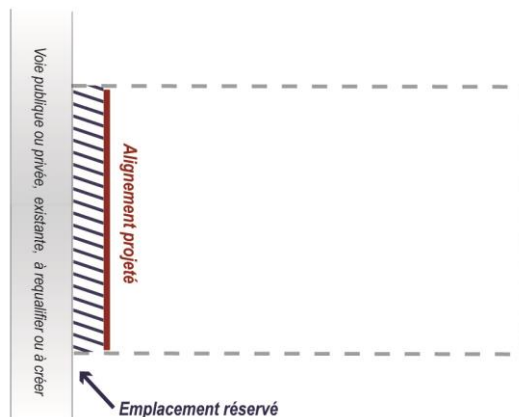
**Alignement** : L'alignement correspond à la limite commune d'un fond privé et d'un espace ouvert à la circulation, qu'il soit une propriété publique ou privée.



**Alignement projeté :**

Peut désigner selon les cas :

- La limite d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie publique, pour l'élargissement ou la modification d'un tracé d'une voie existante,
- L'alignement prévu à un plan général d'alignement avec l'unité foncière.



**Annexe** : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Liste non exhaustive des locaux annexes : abris de jardins, garage et espaces de stationnement, local à vélos, garage et espaces de stationnement, appentis, vérandas, serre, piscine...

**Arbre de haute tige** : Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,8 mètre de haut et 15 à 20 centimètres de circonférence et qui atteint au moins 4 mètres de haut à l'âge adulte.

**Architecture contemporaine** : L'architecture contemporaine est par définition l'architecture produite maintenant, et cette qualification est donnée aux courants architecturaux de ces dernières décennies appartenant à l'histoire immédiate. Toutefois dans le présent PLUi la notion de contemporain fait référence à un travail de recherche architecturale et non à une période historique.

Dans le présent PLUi, seront considérées comme relevant de l'architecture contemporaine les constructions présentant les caractéristiques suivantes :

- Des volumes et matériaux sans références à l'architecture traditionnelle girondine ;
- Des volumes atypiques (ronds, carrés) ;
- L'utilisation de matériaux non traditionnels tels que des surfaces en verre ;
- Des toitures non traditionnelles de type toits plats, toitures végétalisées, toitures courbes... ;
- Les constructions en bois ;
- Les constructions bioclimatiques ou présentant une démarche environnementale.

Quelques exemples :



**Architecture « traditionnelle »** : Il s'agit des constructions neuves d'inspiration girondine et basco-landais. Dans le cas de l'architecture traditionnelle, on trouve : maison bourgeoise, maison de bourg, maison girondine, maison et dépendances de l'Aïrial et architecture agro-pastorale, style basco-landais, style art déco, style néo-classique, style villa d'inspiration balnéaire. L'architecture de ces références repose sur un plan simple, carré ou rectangulaire, composé d'angles droits et d'un volume compact

**Attique** : Est considérée comme attique l'étage supérieur d'un bâtiment, construit en retrait.

**Baie** : Ouverture pratiquée dans un mur ou une toiture ayant pour objet le passage ou l'éclairage des locaux (porte extérieure, fenêtre, vasistas, lucarne, châssis de toit, ...).

**Balcon** : Plate-forme du sol formant une saillie sur la façade et en surplomb du terrain naturel, délimité par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir à l'extérieur du bâtiment.

**Bandeau** : Bande horizontale, unie ou moulurée, qui s'étend sur la longueur d'une façade.

**Bandes de constructibilité** : Portion de terrain dont la profondeur ou l'épaisseur est déterminée par rapport à l'alignement existant ou projeté dans laquelle il est possible de construire.

**Bardage** : Tout revêtement de façade mis en place par fixation mécanique sur une ossature.

**Bâtiment** : Un bâtiment est une construction couverte et close.

**Changement de destination** : Le changement de destination consiste à donner à une construction existante une destination (habitat, artisanat, commerce ...) différente de celle qui est valablement constituée jusqu'alors. Le Code de l'urbanisme définit ces destinations. Article R151-27 du CU.

**Chaussée** : Partie d'une voie aménagée pour la circulation des véhicules.

**Clôture** : Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage. Les clôtures doivent être installées au plus proche des limites séparatives.

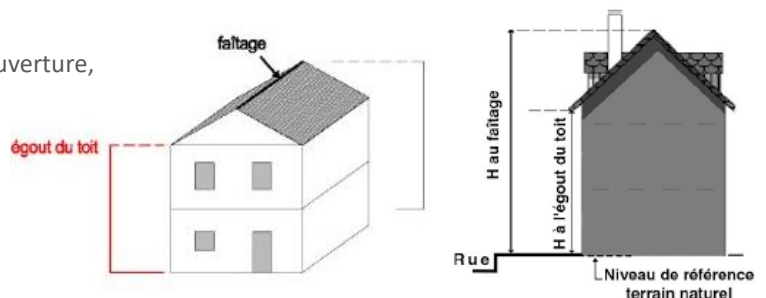
**Construction** : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

**Construction de premier rang** : Est considérée comme construction de premier rang, la construction principale la plus proche de la voie sur une unité foncière donnée

**Construction existante** : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

**Destinations et sous destinations** : Il existe cinq destinations. Le tableau complet est à retrouver P.6 à 9 du présent règlement.

**Égout du toit** : Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.



**Emplacements réservés** : Ce sont les emprises de terrains qui sont réservées dans le PLU et destinés à recevoir :

- les voies publiques : autoroutes, routes, rues, chemins (voies nouvelles ou l'élargissement de voies anciennes)
- les ouvrages publics : équipements d'infrastructure (canaux, voies ferrées, stations d'épuration, transformateurs) ou de superstructures, équipements administratifs, scolaires, hospitaliers, sociaux, culturels,- les installations d'intérêt général à créer ou à modifier (terrain de camping, d'aires de stationnement pour les gens du voyage),
- les espaces verts existants ou à créer ou nécessaires aux continuités écologiques

**Emprise au sol** : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

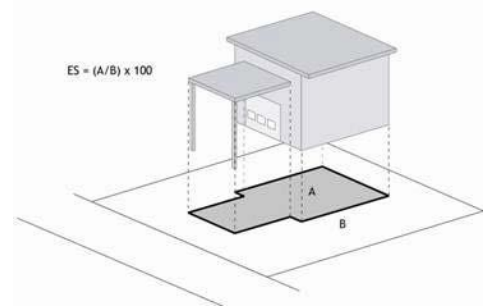
Ainsi l'emprise au sol comprend :

- Les prolongements extérieurs de niveaux de la construction tels que les balcons, les loggias, les coursives.
- L'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus)
- Les niveaux semi-enterrés
- Les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages)
- Les constructions non totalement closes (ex auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (Ex : Corbeaux)
- Les piscines

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Les terrasses
- Les constructions enterrées telles que les sous-sols, les dalles ne dépassant pas le niveau du sol

Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol fixé par le présent règlement.



Ces schémas ont une vocation illustrative

**Emprise publique** : Espace appartenant au domaine public.

**Espace Boisé (Définition INSEE)** : Est considéré comme boisé tout terrain d'au moins 5 ares, peuplé par des espèces forestières susceptibles d'atteindre à l'âge adulte une hauteur de 5 m ou plus, où le taux de couvert des arbres est au moins de 10 %. Lorsqu'il s'agit de jeunes peuplements dont le couvert est inférieur à 10 %, ils doivent comporter au moins 500 tiges d'avenir par hectare ou, dans le cas de plantations à grand espacement, 300 plants par hectare. Ces surfaces sont réparties en bois et forêts proprement dits (50 ares et plus) et bosquets (5 ares à 50 ares). Ces derniers avec les haies boisées, les arbres d'alignements et les arbres épars (arbres isolés ou bouquets de moins de 5 ares) constituent les surfaces boisées hors forêt.

**Espace planté** : Les espaces plantés sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

**Espace libre** : Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprise au sol des constructions Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions ainsi que les espaces plantés, et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.).

Les accès et les surfaces de stationnement, les terrasses imperméables et les piscines ne sont pas compris dans les espaces libres.



**Espaces Boisés Classés :** Sont considérés comme Espaces Boisés Classés (EBC) :

- des terrains peuvent être classés par le plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application de l'article L. L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Ce classement interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, notamment les défrichements et les constructions.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans ces espaces. Dans les espaces boisés non classés, les arrachages et défrichements de bois sont soumis à autorisation administrative, en application du Code Forestier.

**Espaces urbanisés :** L'espace urbanisé s'apprécie en fonction d'une réalité physique du terrain qui s'affranchit des limites administratives des communes. Les critères retenus pour déterminer si un projet est situé dans l'espace urbanisé sont :

- L'organisation spatiale du bâti existant : il s'agit par-là de prendre en compte l'organisation du bâti/de la forme urbaine. Ainsi par exemple une parcelle située au-delà d'un élément paysager formant une frontière aisément perceptible avec le bourg ne peut être regardée comme faisant partie de l'espace urbanisé.
- Le nombre d'habitations existantes / présence d'habitations voisines :
  - pour les communes « éclatées » (communes pour lesquelles on ne peut identifier aucun noyau d'habitat) on pourra considérer comme faisant partie de la partie urbanisée tout projet situé à proximité d'au moins trois habitations existantes. A partir de 3 habitations existantes, proches l'une de l'autre, un projet situé à proximité immédiate de ces dernières peut être considéré comme faisant partie de la partie urbanisée.
  - Pour les autres communes, le nombre d'habitations existantes nécessaires pour considérer le secteur comme faisant partie de la partie urbanisée est celui nécessaire pour définir un hameau (définition du hameau : ensemble de quelques maisons (plus de deux), un petit centre urbain plus réduit qu'un village, agglomération de quelques maisons rurales le long d'une route ).
  - Ce critère doit être combiné avec celui de la « desserte par les réseaux ».
- La distance du projet par rapport au bourg et au hameau :
  - Le projet devra s'insérer dans le hameau ou se situer à proximité immédiate sans pour autant être nécessairement contigu à une parcelle bâtie (s'il l'est c'est mieux).
  - Critère à combiner avec « présence d'habitations voisines » et « desserte par les réseaux »

Si un doute devait subsister, l'examen du dossier pourrait être complété par les critères suivants :

- La desserte par les réseaux (voirie, eau, assainissement et électricité) ;
- La protection de l'activité agricole ;
- La taille du parcellaire ;
- L'insertion dans le paysage (relief, vues, caractère des villages,...).

**Espace vert protégé (EVP) :** Un espace vert protégé est un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains, que le PLUi protège, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques, sa qualité végétale.

**Essences végétales locales :** Le territoire communal se caractérise par des végétations spécifiques naturelles, arbres, arbustes, etc. bien adaptées au climat et à la nature des sols. Il est nécessaire de privilégier ces plantations lors de la réalisation d'une haie ou de la plantation d'arbres et arbustes.

**Etablissement Recevant du Public (ERP) :** Les établissements recevant du public (ERP) sont des constructions dans lesquelles des personnes extérieures sont admises. Peu importe que l'accès soit payant ou gratuit, libre, restreint ou sur invitation. Une entreprise non ouverte au public, mais seulement au personnel, n'est pas un ERP. Les ERP sont classés en catégories qui définissent les exigences réglementaires applicables (type d'autorisation de travaux ou règles de sécurité par exemple) en fonction des risques.

**Exploitation agricole et exploitant agricole :** Est agriculteur celui qui exerce une activité agricole effective de production. L'affiliation à la MSA ne peut justifier à elle seule une décision d'urbanisme. L'exploitation agricole recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale.

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

**Façade** : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

**Façade principale** : Sont considérées comme façades principales, les façades les plus longues d'une construction principale qui comportent des fenêtres et/ou des baies

**Faîtage** : Ligne de jonction supérieure d'un ou de plusieurs pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

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

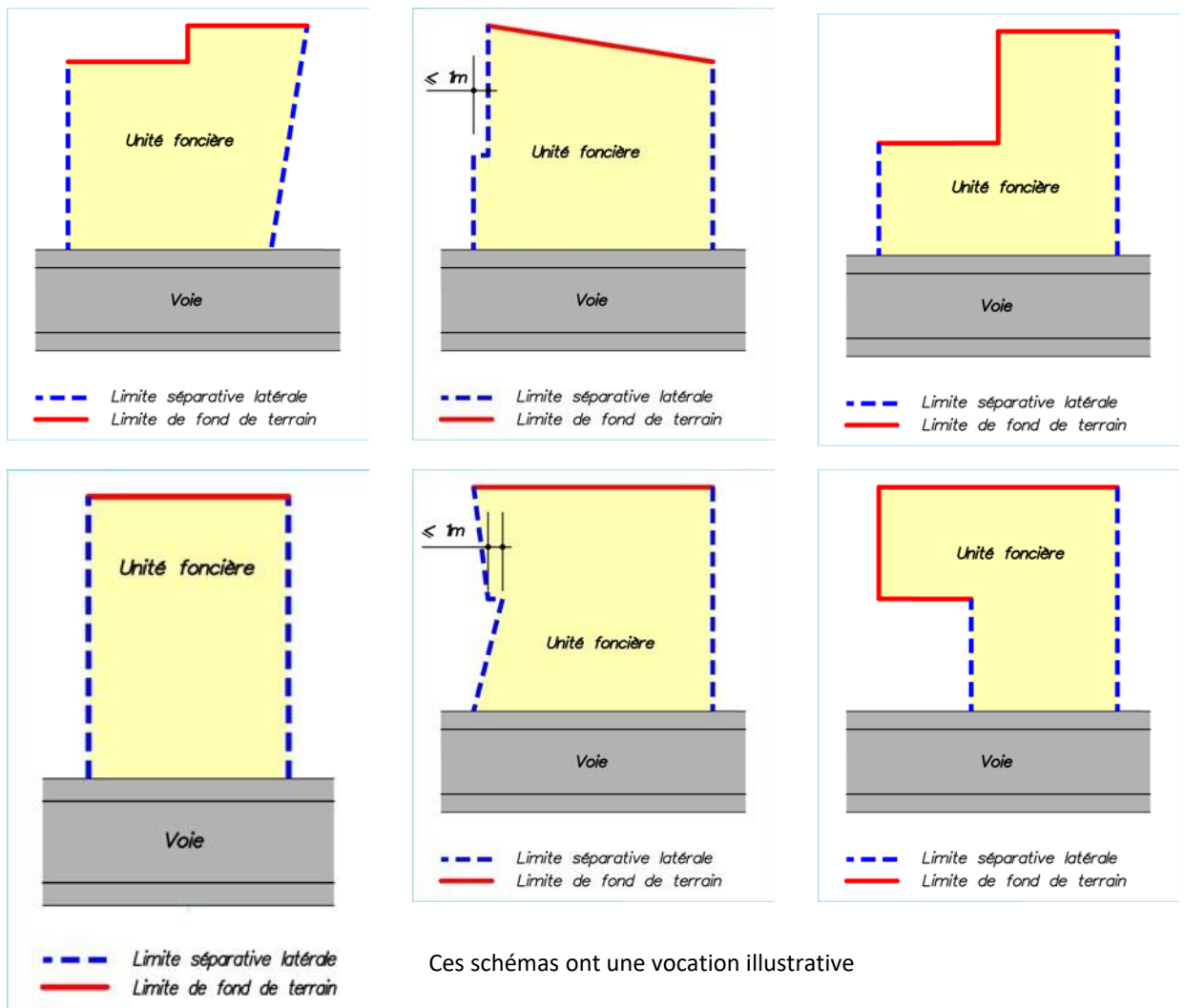
**Hauteur** : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.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

**HLL : Habitation Légère de Loisirs** : Sont regardées comme des habitations légères de loisirs, les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (R. 111-37 CU), Leur implantation est soumise à l'article R. 111-38 CU. En dehors des emplacements prévus, leur implantation est soumise au droit commun des constructions.

**Installations classées** : Il s'agit d'installations génératrices de nuisances pour l'environnement et dont la liste est fixée par la nomenclature des installations classées. Elles peuvent donc être la cause de danger ou d'inconvénients pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité,
- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et des monuments.

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



Ces schémas ont une vocation illustrative

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

**Logement de fonction :** Le logement de fonction est un logement mis à la disposition du salarié par l'employeur.

**Logements locatifs sociaux :** Logements locatifs sociaux bénéficiant d'un concours financier de l'Etat de type Prêt Locatif à Usage Social (PLUS) ou équivalent, Prêt Locatif Aidé d'Intégration (PLAI) ou équivalent, Prêt Logements Locatifs Sociaux (PLS) ou équivalent.

**Maintenance :** Opération qui permet de conserver en état de fonctionnement et/ou d'esthétique une construction (ne pas confondre avec restauration). Il s'agit de travaux d'entretien ou de réparation ordinaire (art. R. 421-17 du CU)

**Modénature :** Ensemble des moulures verticales ou horizontales composant une façade et situées en saillies sur la façade (bandeaux, corniches, encadrement de baies, etc.).

**Niveaux de construction :** Les niveaux de la construction correspondent aux espaces compris entre un plancher et un plafond dans un bâtiment, à l'exclusion des combles. Cette définition est équivalente à celle de l'étage. Un niveau peut comprendre un plancher intermédiaire édifié en mezzanine qui ne vient pas modifier la façade sur voie publique en y créant des ouvertures supplémentaires.

**Opération d'aménagement** : Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en oeuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.

**Opération d'aménagement d'ensemble** : La notion d'opérations d'ensemble renvoie à un principe d'urbanisation sous forme globale et cohérente d'un ou plusieurs terrains par opposition à une urbanisation au coup par coup. Toute opération de construction ou d'aménagement portant sur la création de 3 lots et plus ou 3 logements, bureaux, commerces,... et plus est considérée comme une opération d'ensemble  
Un aménagement d'ensemble signifie que l'urbanisation doit porter sur des terrains concernés pour en garantir la cohérence.

**Place de stationnement automobile** : Il est exigé que les espaces de stationnement dédiés aux véhicules (voitures) tels que demandés dans les dispositions communes à toutes les zones du PLUi présentent les caractéristiques minimales exigées par la réglementation en vigueur. Les obligations réglementaires en matière de personne à mobilité réduite doivent être respectées.

**Pleine terre** : Les espaces en pleine terre comprennent les surfaces perméables qui ne sont pas destinées à la circulation et au stationnement automobile (hors véhicule de secours). Ils peuvent être traités en plantation, pelouse, assainissements non collectifs, etc...  
Ces espaces ne doivent pas être situés sur des constructions.

**Réhabilitation** : Travaux d'amélioration générale et/ou de mise aux normes de la construction.

**Rénovation** : Opération de remise à neuf comportant un ensemble de travaux de démolition, de construction et d'aménagement, pouvant aboutir à la démolition partielle de la construction d'origine.

**Restauration** : Action qui permet de recomposer sa structure, redonner sa forme ou son éclat à une construction. Travaux de remise à l'état initial ou du plus ancien connu.

**Revêtement perméable** : Matériaux dont les caractéristiques physiques permettent de reconstituer la fonction du sol de manière pérenne (infiltration, filtration, oxygénation...). Ces fonctions naturelles peuvent être conservées par l'aménagement de surfaces de gravillons, de graviers-gazon, des pavés posés sur lit de sable, etc.

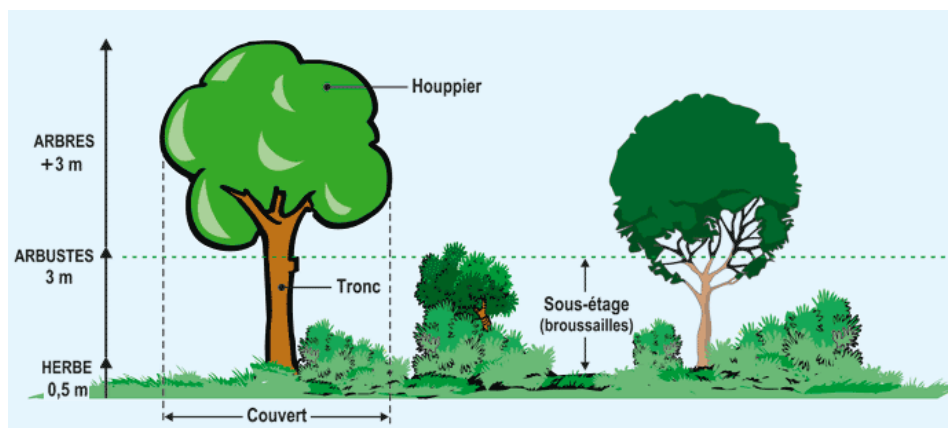
**Revêtement imperméable** : Matériaux étanches plus ou moins compactés reposant sur une couche de forme dont l'épaisseur varie en fonction de la portance du terrain et des usages souhaités. Ce type de revêtement de voie (enrobé, béton, pavés sur dalle béton etc.) convient aux ambiances urbaines et aux usages fréquents.

**Ruine** : Toute construction ayant perdu son caractère utilisable, notamment par l'absence de toiture et de fermeture (baies, fenêtres, portes...). Un bâtiment est devenu une ruine lorsqu'il n'offre plus les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique ou lorsqu'il y a danger pour la sécurité des occupants ou des voisins.

### Strate végétale

Les strates végétales décrivent les principaux niveaux d'étagement vertical d'un peuplement végétal, chacun étant caractérisé par un microclimat et une faune spécifique. Elle se compose des strates suivantes :

- la strate herbacée composée d'herbacées (dont notamment herbes et adventices), jusqu'à 1 m, 1,50 mètre de hauteur à maturité;
- la strate arbustive composée d'arbustes ou buissons (mesurant de 0,3 mètre à 2 mètres à l'état adulte pour la strate arbustive basse, de 2 à 7 mètres pour la strate arbustive haute);
- La strate arborée composée d'arbres dont la hauteur débute vers les 8 mètres.



**Surface de plancher** : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction (article R111-22 du CU) :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitat ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitat telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

**Surface de vente** : La surface de vente correspond aux « espaces couverts ou non couverts affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espaces affectés à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement et ceux affectés à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants).

Ne sont pas compris les réserves, les cours, les entrepôts, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings, etc.

Sont exclues les surfaces correspondant à des formes de vente non sédentaires, en stand ou par correspondance.

**Terrain naturel** : C'est le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement entrepris pour la réalisation du projet. C'est le terrain à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

**Toiture** : C'est l'ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger ainsi contre les agents atmosphériques.

**Toit plat** : Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,), qu'elle soit ou non accessible. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers...) sont assimilées aux toits plats dans l'application du présent règlement

**Unité foncière** : Ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

**Voie** : Passage permettant la desserte d'au moins deux unités foncières.

**Voie d'accès (bande d'accès, servitudes de passage, voies communes, accès communs, etc.)** : correspondent à la portion de terrain permettant l'accès à un ou des terrains en second rang non desservi directement par une voie ou une emprise publique. Une voie d'accès (bande d'accès, servitudes de passage, voies communes, accès communs, etc.) peut être mutualisée. La profondeur à partir de la voie publique d'une voie d'accès (bande d'accès, servitudes de passage, voies communes, accès communs, etc.) dont la largeur est inférieure à 6 mètres ne peut excéder 30 mètres.

**Voie et emprise publique** : Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques....

**Voie privée d'usage public** : Voie établie sur des fonds privés et ouverte à la circulation générale.

**Voie publique** : Voie appartenant au domaine public.