

Communauté de communes du SUD GIRONDE

PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

LIVRE III : RÈGLEMENT 3.1 RÈGLEMENT ÉCRIT

CACHET & VISAS :

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Communautaire du 20 décembre 2022
approuvant le projet de PLUi



HABITAT



DÉPLACEMENTS



ÉCONOMIE



AGRICULTURE



ENVIRONNEMENT

<i>MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT</i>	3
<i>DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT</i>	8
<i>DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES</i>	51
<i>RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</i>	61
<i>RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</i>	96
<i>RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</i>	141
<i>RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</i>	155
<i>ANNEXES</i>	171

Communauté de communes du SUD GIRONDE

PLUI

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Envoyé en préfecture le 18/01/2023

Reçu en préfecture le 18/01/2023

Publié le

SLOW

ID : 033-200043974-20221220-DEL22DEC11L3A-DE

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

1

LES TYPES DE ZONES

Zones Urbaines sont dites « U »

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir des constructions à implanter.

Zones A Urbaniser sont dites « AU »

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

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

Les zones agricoles sont dites « A »

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones naturelles et forestières sont dites « N »

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Schémas pédagogiques sans portée réglementaire

CLEFS DE LECTURE DU REGLEMENT

Le règlement du PLU intercommunal se compose :

A. d'un document graphique :

1) Le plan de zonage réglementaire applicables sur l'ensemble du territoire communal

Il présente l'ensemble des zones réglementaires définies au PLUi, auquel se superpose l'ensemble des prescriptions et informations particulières : emplacements réservés (L151-41 du CU), bâtiments susceptibles de changer de destination (L151-11 du CU), éléments identifiés au titre des articles L151-19 & L151-23 du CU, espaces boisés classés, trame de risques au titre de l'article R131-34 du CU, secteurs faisant l'objet d'OAP, secteurs considérés comme des STECAL, servitudes...

2) Les règles graphiques applicables au sein de la zone urbaine (U)

Chaque zone urbaine (U) fait l'objet d'un redécoupage permettant de localiser le périmètre d'application de certaines dispositions réglementaires graphiques au sein de la zone U (destinations et sous-destinations des constructions, implantation des constructions, hauteurs, emprise au sol des constructions...) en s'appuyant sur les caractéristiques des différentes formes urbaines qui composent le territoire.

Un atlas de ces différentes règles graphiques est proposé, les règles édictées se superposent au premier plan du zonage réglementaire.

Dans le présent règlement écrit, il est fait référence à ces règles graphiques au sein de chaque article concerné, de manière expresse.

Zone urbaine (U)



Profils urbains & villageois



Implantation par rapport aux voiries et emprises publiques



Implantation par rapport aux limites séparatives



Hauteurs



Emprises au sol



Aspects extérieurs



CLEFS DE LECTURE DU REGLEMENT

B. Un règlement écrit qui :

- fixe les dispositions générales s'appliquant à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal ;
- 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 d'autre part, aux règles graphiques des zones agricole et naturelle.

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

Au-delà des dispositions réglementaires, certains secteurs, identifiés sur les documents graphiques (plan réglementaire), sont concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ces orientations, au-delà d'un schéma d'aménagement de principe (desserte, espaces publics, densité attendue...) viennent préciser la manière dont les terrains doivent être aménagés.

Le projet urbain attendu sur ces sites stratégiques est décrit, les permis d'aménager et de construire doivent être compatibles avec ce document de référence.

LES DESTINATIONS DU REGLEMENT

1. Habitation

- Logement
- Hébergement

2. Commerce et activités de service

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

3. Equipements d'intérêt collectif et services publics

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires
- Établissements d'enseignement
- Établissements de santé ou d'action sociale
- Salles d'art ou de spectacle
- Equipements sportifs
- Autre équipement recevant du public

4. Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT

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

Le présent règlement est établi conformément aux articles L151-8 à L151-42 et R151-9 à R151-50 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 L152-1 du code de l'urbanisme.

Le lexique figurant en annexe du présent document explicite les termes utilisés dans le règlement. Ce lexique possède une valeur réglementaire et est opposable aux demandes d'autorisation d'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 est conforme au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), lorsqu'elles existent. (Article L152-1 du Code de l'urbanisme)

3/ Adaptations mineures et dérogations

L'article L152-3 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, sa reconstruction à l'identique en matière d'emprise au sol, mais adaptée au regard des matériaux et de la résilience du bâtiment (zones refuge, rehaussement des prises électriques, matériaux adaptés, etc.) est autorisée dans un délai de dix ans même s'il existe des dispositions d'urbanismes contraires, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en disposent autrement. (L111-15 du code de l'urbanisme).

5/ Permis de démolir

En application des articles L. 421-3 et L. 421-6 alinéa 2 du code de l'urbanisme : les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir ; le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du patrimoine archéologique, des quartiers, des monuments et des sites.

Le champ d'application du permis de démolir est défini aux articles R. 421-26 à R. 421-29 du code de l'urbanisme.

Certaines communes membres de la CDC Sud Gironde ont décidé d'instituer sur leur territoire le permis de démolir en application de ces dispositions.

A titre informatif, la liste de ces communes – au jours de l'approbation du PLUi - figure en annexe, ainsi que les délibérations y afférentes.

Avant tout projet de démolition, il convient se rapprocher de la commune concernée afin de vous assurer qu'aucun permis de démolir n'est nécessaire »

6/ Clôtures

L'édification d'une clôture peut être soumise à déclaration préalable en application des articles L. 421-4, R. 421-2 et R. 421-12 du code de l'urbanisme.

7/ Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols créées en application d'autres législations. Ces servitudes qui s'ajoutent au règlement sont matérialisées dans les annexes du dossier de PLUi.

8/ Dispositions relatives aux voies express et routes classées à grande circulation

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

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L.141-19 ; sans s'appliquer aux situations visées aux articles L. 111-7 et L. 111-8 du même code.

9/ Site patrimonial remarquable

Sur la commune de Saint-Macaire, les dispositions du Site Patrimonial Remarquable (AVAP approuvée le 08/04/2019) s'appliquent. Les plans et règlements de la servitude d'utilité publique sont annexés au présent dossier de PLUi.

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

Selon les dispositions de l'article L.621-32 du Code de Patrimoine les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable.

Le permis de construire tient lieu de cette autorisation s'il est revêtu de l'accord 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.

11/ 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 L531-14 du Code du patrimoine.

Selon l'article R111.4 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 ».

12/ Lotissements

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.


De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, conformément à la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

13/ Droit de préemption

La Communauté de Communes Sud Gironde précisera par délibération les espaces en zone U et AU qui seront soumis au Droit de Préemption Urbain et ce conformément aux articles L 211-1 et suivants du code de l'urbanisme.

14/ Emplacements réservés

Légende sur le règlement graphique

 Emplacement réservé


Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts, aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, aux programmes de logements au titre de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, sont repérés au document graphique n° 3.2.10 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, superficie.

15/ Orientations d'Aménagement et de Programmation

Légende sur le règlement graphique

 Secteur soumis à OAP sectorielle

 Secteur soumis à OAP de secteur d'aménagement (cf. Livre 4.2)

- **Les OAP « sectorielles » :**

Tout projet situé dans le périmètre d'une OAP « sectorielle » doit être cumulativement :

- compatible avec l'OAP ;
- conforme au règlement.

- **Les OAP de « secteur d'aménagement » :**

Le code de l'urbanisme permet la création d'OAP dites de « secteur d'aménagement ».

Les projets situés au sein des périmètres d'OAP dites de « secteur d'aménagement » doivent être compatibles avec ces Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables (voir Livre n°4 du PLUi).

Les dispositions spécifiques à chaque zone du règlement ne sont pas applicables au sein des périmètres soumis aux OAP « secteur d'aménagement » en zone U et AU. Outre les dispositions applicables aux OAP, elles sont soumises exclusivement aux dispositions communes applicables à toutes les zones et celles de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont délimités au document graphique n°3.2.2. Les orientations associées à ces secteurs sont exposées au sein du Livre 4 du dossier de PLUi.

16/ Emprise au sol résiduelle

L'emprise au sol résiduelle est la soustraction de l'emprise au sol autorisée moins l'emprise au sol déjà existante.

Ainsi, dans les secteurs ciblés dans le règlement graphique article 9 "emprise au sol des constructions" sous l'appellation « emprise au sol résiduelle », l'emprise au sol totale de la construction ne tient compte que de l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi.

17/ Protection du patrimoine bâti, naturel et paysager

Indépendamment des protections règlementaires du patrimoine relevant des servitudes d'utilité publique (Monuments Historiques, Site Patrimonial Remarquable), le PLUi peut identifier des éléments patrimoniaux à protéger au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit d'une prescription graphique reportée au zonage comme une trame venant se superposer à tout type de zone. Le règlement du PLU est complété avec des dispositions spécifiques permettant de protéger et de mettre en valeur ce patrimoine local.

A. ELEMENTS DE PAYSAGE NATURELS REMARQUABLES

Légende sur le règlement graphique

- + Arbre remarquable/à conserver
- Haies et alignements d'arbres



Espaces Boisés Classés



Parcs, jardins, boisements et prairies d'intérêt paysager

Les arbres remarquables, alignements d'arbres remarquables, haies, boisements ou parcs paysagers, repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, sont protégés.

Les arrachages ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc.). Néanmoins, tout arbre abattu doit être remplacé par un autre de la même essence et au même emplacement ou à proximité. Si pour des raisons sanitaires ou techniques il n'est pas possible de replanter un arbre de la même essence, un arbre d'une autre essence locale au gabarit équivalent (taille, port) devra le remplacer.

Pour les parcs et boisements repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme pour des motifs paysagers des constructions, aménagements de voirie ou tout autre type de travaux peuvent être réalisés à condition de justifier de l'impossibilité de les réaliser sur des secteurs moins remarquables d'un point de vue paysager.

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

Les terrains identifiés aux documents graphiques du PLUi comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L. 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

DISPOSITONS GENERALES DU REGLEMENT

Envoyé en préfecture le 18/01/2023

Reçu en préfecture le 18/01/2023



Publié le

SLO

ID : 033-200043974-20221220-DEL22DEC11L3A-DE

B. ELEMENTS DE PAYSAGE BÂTIS REMARQUABLES

Légende sur le règlement graphique

-  Bâtiment remarquable
-  Aerial


Les éléments de paysage bâtis, repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont soumis aux dispositions réglementaires ci-dessous :

- une déclaration préalable (article R421-23 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 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 originel du bâti ;
- les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti remarquable repéré au règlement graphique l devront respecter le caractère architectural de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les ouvertures, l'ordonnancement 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.

Les arials qui sont identifiés sur les planches graphiques « 3.2.7 Patrimoine » sont protégés et soumis aux dispositions énoncées ci-avant. Toutefois, l'édification de constructions, d'extensions, d'annexes ou encore de piscines est admise à condition de ne pas dénaturer ces arials et d'être autorisées dans le règlement de la zone où ils sont implantés (U/AU/A/N). La notion de paysage ouvert doit être garantie afin de préserver le caractère de ce patrimoine Landais.

C. ESPACES PAYSAGERS REMARQUABLES

Légende sur le règlement graphique

-  Espaces paysagers remarquables


Les espaces paysagers remarquables repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sont des milieux à vocation agricole, forestière ou naturelle, présentant des caractéristiques paysagères nécessitant de limiter leur constructibilité.

La construction de parcs photovoltaïques au sol y est interdite, quelle que soit leur superficie.

D. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

D.1. Réservoirs de biodiversité majeurs

Légende sur le règlement graphique

 Réservoirs de biodiversité majeurs

Les réservoirs de biodiversité majeurs, repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, sont inconstructibles, sauf dans les cas particuliers énumérés ci-après, et à condition de ne pas porter une atteinte irréversible à la fonctionnalité écologique des milieux, et de limiter au strict nécessaire l'aménagement d'espaces imperméabilisés (bitumés, enrobés, ou bétonnés). Ainsi, seuls sont autorisés :

- les nouveaux bâtiments agricoles ou forestiers, implantés dans un rayon de 100 mètres délimité à partir d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi et sous condition de ne pas dépasser 100m² d'emprise au sol ;
- les extensions des bâtiments agricoles existants dans une limite de 100m² d'emprise au sol ;
- l'extension des bâtiments d'habitation existants et la construction d'annexes, sans excéder 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi et 50m² d'emprise au sol. Les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal.
- le changement de destination des bâtiments existants identifiés au document graphique,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ou à des travaux de protection ou de réduction contre un risque naturel,
- les constructions, travaux, installations et ouvrages divers publics ou d'intérêt collectifs à condition d'être nécessaires à l'entretien, la découverte, et à la mise en valeur du patrimoine naturel
- la construction de parcs photovoltaïques au sol y est interdite, quelle que soit leur superficie .

DISPOSITONS GENERALES DU REGLEMENT

Envoyé en préfecture le 18/01/2023

Reçu en préfecture le 18/01/2023

Publié le



ID : 033-200043974-20221220-DEL22DEC11L3A-DE


Dans les réservoirs de biodiversité majeurs à vocation agricole, les alignements d'arbres, bosquets et haies sont par principe protégés (sans être identifiés sur le plan). Ces structures végétales sont préservées sans pour autant les figer dans leur état actuel. Les travaux ne doivent pas leur porter atteinte de manière irréversible sauf s'ils résultent d'un état phytosanitaire dégradé, d'une menace pour la sécurité publique, des biens et des personnes ou de difficultés d'accès aux parcelles limitrophes.

Dans les réservoirs de biodiversité majeurs à vocation sylvicole (forêt de production de pin maritime), les boisements et haies de feuillus sont protégés. Leur arrachage est interdit. Les travaux d'entretien et d'exploitation de ces boisements sont autorisés mais ne doivent pas leur porter atteinte de manière irréversible sauf s'ils résultent d'un état phytosanitaire dégradé, d'une menace pour la sécurité publique, des biens et des personnes ou de difficultés d'accès aux parcelles limitrophes.

Dans le cas d'une destruction justifiée, le bosquet, l'alignement ou la haie détruit(e) doit être remplacé(e) par des plantations équivalentes par leur nombre et leur nature (essence similaire ou locale et pas monospécifique). La nouvelle plantation doit avoir lieu au sein du même réservoir et dans un rayon de 500 mètres autour de l'élément détruit.

D.2. Réservoirs de biodiversité complémentaires

Légende sur le règlement graphique

 Réservoirs de biodiversité complémentaires

Les réservoirs de biodiversité complémentaires repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont des milieux à vocation agricole, forestière ou naturelle, et présentant un intérêt écologique.


La construction de parcs photovoltaïques au sol y est interdite, quelle que soit leur superficie.


Les autres règles de constructibilité en vigueur sont gérées par le règlement de la zone dans laquelle ils se situent.

Les haies et bosquets présents au sein de ces réservoirs doivent être préservés sans pour autant les figer dans leur état actuel. Les travaux ne doivent pas leur porter atteinte de manière irrémédiable sauf s'ils résultent d'un état phytosanitaire dégradé, d'une menace pour la sécurité publique, des biens et des personnes ou de difficultés d'accès aux parcelles limitrophes.

En cas de destruction d'une haie, il est obligatoire de planter au préalable à minima la même longueur de haie présentant des caractéristiques au moins équivalentes en termes d'implantation (par rapport à la pente et au réseau hydrographique), de diversité spécifique, utilisant des essences locales, au sein du même réservoir de biodiversité.

Légende sur le règlement graphique

 Corridors écologiques terrestres

 Corridors aquatiques
(cours d'eau et ripisylves)

D.3. Corridors écologiques terrestres

Au sein des corridors écologiques terrestres, repérés au document graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, sont admis, à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et de ne pas conduire à la suppression de motifs végétaux supports de continuités écologiques (haies, bosquets, alignements d'arbres) :

- l'extension des bâtiments d'habitation existants et la construction d'annexes, sans excéder 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et 50m² d'emprise au sol. Les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 20 mètres du bâtiment principal.
- Par ailleurs, au sein de ces corridors écologiques :
- la construction de parcs photovoltaïques au sol est interdite, quelle que soit leur superficie.
- à l'exception des piscines, toutes les autres clôtures doivent être perméables à la petite faune (grillages à mailles larges, ouvertures au pied de clôture, barrières en bois à croisillons, etc.) ;
- Les haies et bosquets identifiées sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégés. Ces structures végétales sont préservées sans pour autant les figer dans leur état actuel. Les travaux ne doivent pas leur porter atteinte de manière irréversible sauf s'ils résultent d'un état phytosanitaire dégradé des haies, d'une menace pour la sécurité publique, des biens et des personnes ou de difficultés d'accès aux parcelles limitrophes ;
- en cas de destruction d'une haie, il est obligatoire de planter au préalable à minima la même longueur de haie présentant des caractéristiques au moins équivalentes en termes d'implantation (par rapport à la pente et au réseau hydrographique), de diversité spécifique, utilisant des essences locales, au sein du même corridor écologique terrestre.

D.4. Corridors aquatiques


Les cours d'eau remarquables constitutifs de la trame bleue identifiés sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont protégés, ainsi que leurs ripisylves. Les bandes tampons cartographiées au document graphique de part et d'autre de ces cours d'eau sont inconstructibles.

Sans empêcher l'entretien normal des cours d'eau, ruisseaux et ripisylves, le caractère naturel (boisé, arbustif ou enherbé) des ripisylves doit être préservé.

Cette disposition ne s'applique pas au sein des zones urbaines si un alignement bâti est déjà constitué au sein de la bande tampon (cartographiées au document graphique). La limite de la bande tampon inconstructible est alors calée sur le front bâti existant.

D.5. Zones humides et lagunes

Légende sur le règlement graphique


 Zones humides

Les zones humides et les zones d'influence des lagunes identifiées sur les documents graphiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont protégées. Les remblaiements, affouillements, exhaussements de sols, dépôts de matériaux, et tous travaux contrariant le régime hydrologique existant sont interdits, 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 excepté les dispositifs de production d'énergie renouvelable ;
- ouvrages liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative ;
- 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.

D.6. Structures végétales jouant un rôle multifonctionnel (bosquets, friches, prairies, haies)

Légende sur le règlement graphique

 Bosquets, friches et prairies ayant un positionnement stratégique

Plusieurs structures végétales tels que les bosquets, friches, prairies et haies sont repérés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme pour leur rôle d'éléments relais de la Trame verte et bleue auquel s'ajoute un rôle lié à la protection des sols (lessivage) ou de la ressource en eau aux abords des zones humides.

Sur ces espaces, les arrachages ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires, ou de sécurité ou de besoins techniques d'intérêt collectif justifiés (réseaux, voirie, etc. ...). Néanmoins, tout arbre abattu doit être remplacé par un autre de la même essence ou d'essence locale et au même emplacement ou à proximité. Si pour des raisons sanitaires ou techniques il n'est pas possible de replanter un arbre de la même essence, un arbre d'une autre essence locale au gabarit équivalent (taille, port) devra le remplacer.

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

18/ Prise en compte des risques, des nuisances et protection des ressources naturelles


Conformément au 1° de l'article R151-34 du code de l'urbanisme, le document graphique n°3.2.9 fait apparaître les secteurs où l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient 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.


Dans les secteurs relatifs aux périmètres de protection des captages d'eau potable, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions de la déclaration d'utilité publique (DUP) annexée. En l'absence de DUP, mais en présence de périmètres de protection validés, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou la sécurité publique au titre de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.


A. RISQUE D'INONDATION

Légende sur le règlement graphique


Vallée de la Garonne


 PPRI - Zone d'interdiction

 PPRI - Zone de prescription


 Isoligne crue centennale Saint Macaire

Vallée du Ciron

 Atlas des zones inondables du Ciron

 Espace de mobilité du Ciron

Vallée du Galouchey

 Zone sensible au débordement du Galouchey

Les dispositions relatives aux zones inondables prévalent sur les autres dispositions du règlement de PLU. En revanche, les autres dispositions réglementaires continuent de s'appliquer sur la zone inondable dès lors que celle-ci ne les a pas réglementées.

Le PPRI vaut servitude d'utilité publique et est annexé au PLUi. Les secteurs concernés, reportés sur le document graphique n°3.2.9, sont soumis aux dispositions du règlement de ce dernier. Les contraintes et limitations qu'il prévoit s'appliquent en complément ou en substitution des éventuelles règles spécifiques prévues dans chacune des zones U, AU, A et N, et prévalent sur ces dernières.

Sur le règlement graphique apparaît également, à titre informatif, **l'isoligne de la crue centennale sur la commune de Saint-Macaire.**

Zones inondables du Ciron

La Communauté de Communes du Sud Gironde est parcourue par la rivière Ciron générant un risque d'inondation. Les espaces concernés par ce phénomène ont été cartographiés dans le cadre de deux études (Atlas des zones inondables et Espace de mobilité du Ciron) et figurent sur le document graphique n°3.2.9.

Au sein de ces zones, afin 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 (surélévation uniquement), 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 ;
- la construction de piscine enterrée est autorisée si celle-ci est matérialisée par des piquets délimitant la construction.

Zones inondables du Galouchey

L'ancienne Communauté de Communes des Coteaux Macariens a réalisé, en 2009, un schéma de prévention des inondations sur les bassins versants du Galouchey et du Flous-Siron. Celui-ci a permis d'identifier des zones à enjeux hydrauliques sur la commune de Verdélais. Ces secteurs sont exposés aux phénomènes d'inondation. Ils sont reportés sur le document graphique n°3.2.9.

Au sein de ces zones, afin 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 (surélévation uniquement), 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 ;
- la construction de piscine enterrée est autorisée si celle-ci est matérialisée par des piquets délimitant la construction

Les secteurs à risque de remontées de nappe figurent de manière informative sur un plan annexé au zonage. Le service instructeur pourra recommander au pétitionnaire de surélever sa construction ou de ne pas réaliser de sous-sol du fait de ce risque.

C. RISQUE DE FEU DE FORÊT

Un nombre important de communes de la CdC Sud Gironde sont classées dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs comme étant exposées aux risques incendie de forêt.

- En zone A (Agricole) et N (Naturelle et forestière) : la construction doit être implantée à une distance de 12 mètres minimum du boisement (sauf pour les bâtiments liés à l'exploitation forestière).
- En zone U (urbaine) : la construction autorisée devra être implantée à plus de 7 mètres des limites d'un boisement.
- En zone AU (A urbaniser) : La construction autorisée devra être implantée à plus de 12 mètres des limites d'un boisement. Les opérations d'aménagement sont admises sous réserve de créer une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et le boisement, avec 6 mètres en dehors des lots (tout en restant sur l'assiette du projet).

En outre, au contact des espaces naturels non agricoles (forêt, landes, bois, friches), pour protéger les constructions du massif forestier et inversement, il est demandé la mise en place d'une bande de roulement périmétrale d'une largeur de 4 m et des accotements de part et d'autre de 1 m de large, hors fossés, englobant l'ensemble des bâtiments, équipements ou ouvrages projetés et disposant d'un accès normalisé à la forêt tous les 500 m.

Ces règles s'imposent également pour les extensions de construction existantes.

Cette prescription s'impose par ailleurs à l'égard de tout boisement ou espace boisé qui répondraient aux critères précisés dans le lexique du règlement du PLUi et qui ne figurerait pas au document graphique.

D. RISQUE D'EFFONDREMENT DE CARRIERES SOUTERRAINES ABANDONNEES

Légende sur le règlement graphique

 Carrières

D'anciennes carrières souterraines, désormais abandonnées, sont recensées sur les communes de Bommes, Verdelsais, Saint-Macaire et Langon. A l'état d'abandon au sens du Code Minier, elles génèrent un risque d'effondrement localisé à l'aplomb de ces anciennes exploitations de pierre et à leurs abords immédiats.

Ainsi, au sein des secteurs concernés, reportés sur le document graphique n°3.2.9 :

- toute nouvelle construction est interdite ;
- les extensions des constructions existantes, sont autorisées sous réserve d'études spécifiques démontrant la constructibilité éventuelle du secteur et sous réserve de ne pas dépasser 20 % en emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du présent PLUi ;
- la reconstruction après sinistre est autorisée sauf si le sinistre est dû à un phénomène de mouvement de terrain ;
- les sous-sols enterrés ou semi-enterrés sont interdits.

E. PÉRIMÈTRES DE CAPTAGE D'EAU POTABLE

Dans les secteurs relatifs aux périmètres de protection des captages d'eau potable, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions de la déclaration d'utilité publique (DUP) annexée. En l'absence de DUP, mais en présence de périmètres de protection validés, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou la sécurité publique au titre de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

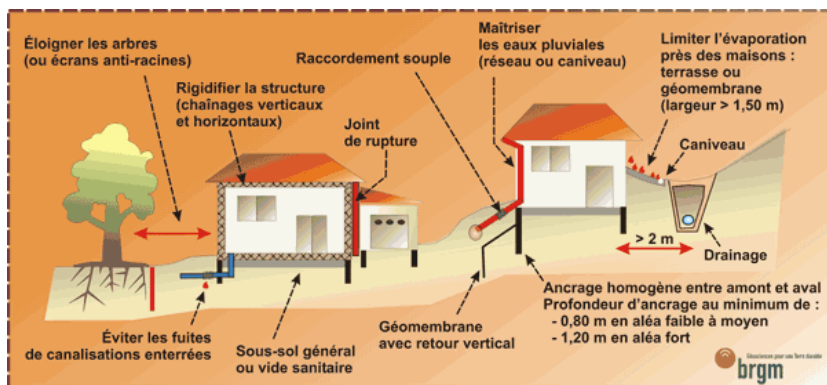
COMPLÉMENTS, À TITRE INFORMATIF

En complément des dispositions réglementaires qui ont été exposées ci-avant et qui sont relatives aux risques figurant sur le document graphique n°3.2.9, le document graphique n°3.2.11 fait apparaître, à titre informatif, les zones d'aléas de deux autres types de risques : remontée de nappes phréatiques et retrait-gonflement des argiles.

Dans ces secteurs, des conseils et recommandations sont données mais il ne s'agit pas de règles opposables. Toutefois, au titre du R111-2 et R111-3 du Code de l'urbanisme et suivants, l'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme peut, refuser ou n'accepter que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales qui peuvent augmenter ou moduler les prescriptions du PLUi, tout projet susceptible d'être exposé à des nuisances graves ou de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

F. ALEAS RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

Les dispositions préventives conseillées pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux principes figurant sur le schéma ci-dessous.



G. RISQUE REMONTEE DE NAPPES PHREATIQUES

Dans ces secteurs, la réalisation de sous-sols est déconseillée.

En cas de réalisation, il est recommandé que le sous-sol soit étanche et que le circuit électrique soit muni de coupe-circuit sur l'ensemble des phases d'alimentation. Cela appelle également une vigilance concernant l'installation des chaudières et des cuves de combustible.

Légende sur le règlement graphique

Aléa retrait et gonflement des argiles

- ||||| Niveau moyen
- ==== Niveau fort

Aléa remontée de nappes

- Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
- Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave


19/ Règlement de voirie de la commune de Toulence

La commune de Toulence a approuvé le 24 Mars 2015 un règlement de voirie communal. Ce document est annexé à titre informatif au règlement du PLUi.

Il définit en particulier les droits et obligations du riverain en matière de création ou d'aménagement d'un accès au domaine public, d'implantation des clôtures, d'écoulement des eaux pluviales, d'implantation des constructions par rapport au domaine public, dimensions des saillies autorisées sur le domaine public, etc.

20/ Périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG) - article L151-41 5° du code de l'urbanisme

Légende sur le règlement graphique

 Secteur soumis à PAPAG

Un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG), d'une durée de 5 ans, est reporté aux plans de zonage et concerne le secteur de la gare sur les communes de Langon et Toulence.

Dans ce PAPAG, seules sont autorisées le changement de destination, la confortation et l'extension limitée des constructions existantes. Cette extension ne pouvant excéder 15m² de surface plancher.

21/ Travaux sur les constructions existantes non conformes

Les travaux nouveaux portant sur des constructions existantes non conformes ne pourront être autorisés que dans quatre cas de figure, à savoir :

A – Les travaux nouveaux ont pour objet d'améliorer la conformité de la construction existante aux dispositions réglementaires méconnues

B – Les travaux nouveaux sont étrangers aux dispositions réglementaires que méconnaît la construction existante

C – Les travaux nouveaux portent sur une construction achevée depuis plus de 10 ans

Par conséquent, les travaux nouveaux portant sur une construction non conforme mais achevée depuis plus de 10 ans pourront être autorisés, même s'ils n'ont pas pour objet de rendre cette construction existante plus conforme aux règles d'urbanisme ou même s'ils ne sont pas étrangers aux règles méconnues.

22/ Servitude de Mixité Sociale (SMS) - articles L. 151-15, R.151-38 3° du Code de l'Urbanisme

La commune de Langon a instauré sur plusieurs zones AU une servitude de mixité sociale. Elle impose, en cas de réalisation d'un programme de logements sur ces zones, un pourcentage de logements d'une certaine catégorie définie dans l'OAP.

23/ Secteur de logements de taille minimale - article L. 151-14 du code de l'urbanisme

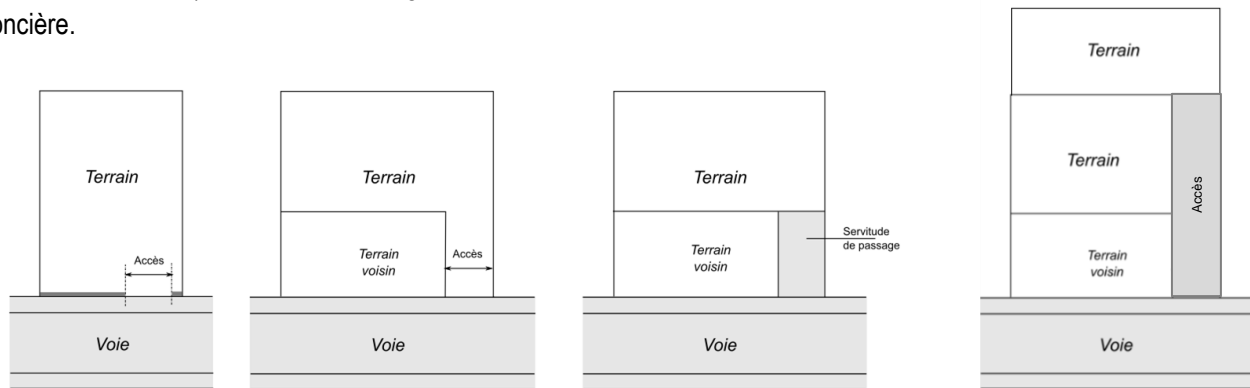
Un secteur de logements de taille minimale est reporté aux plans de zonage et concerne la commune de Langon.

Dans ce secteur, une taille minimale de logement est imposée.

24/ Lexique

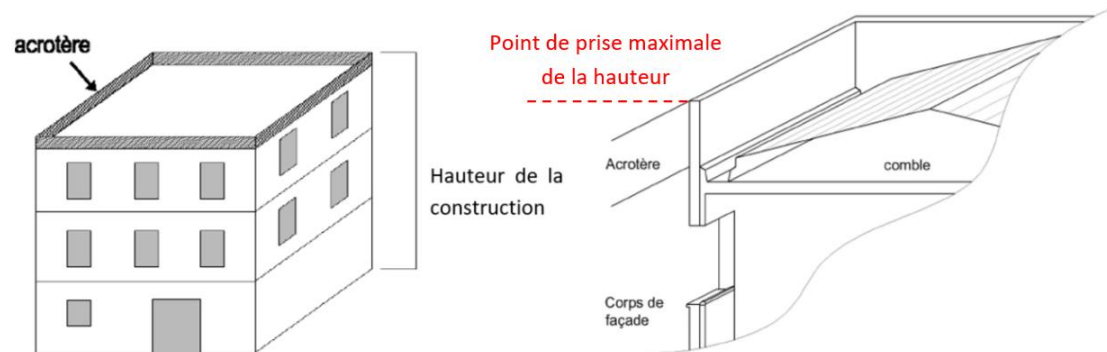
Accès

L'accès correspond au débouché ou à l'ouverture du terrain sur la voie ; il est alors situé à la limite de parcelle. Il peut également correspondre au passage aménagé pour desservir la propriété (servitude de passage ou partie de terrain, voir schéma en annexe suivante). Dans tous les cas il ne peut desservir qu'une seule unité foncière.



Acrotère

Nom qui désigne l'ouvrage (quelle que soit sa nature, son matériau et sa composition), prolongeant et terminant dans sa partie supérieure la façade d'une construction. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses ou des toits à faible pente pour permettre le relevé d'étanchéité et se situe le plus souvent au dernier niveau de la construction.



Affouillement

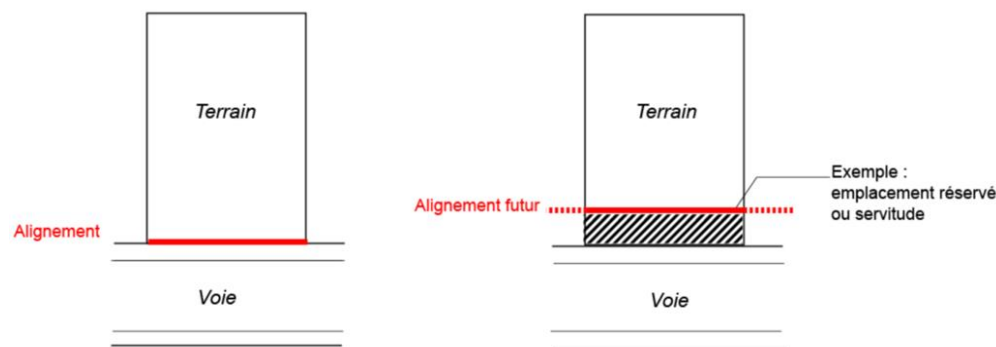
Extraction de terrain.

Alignement

Limite commune d'une parcelle privée et du domaine public (voie ou emprise publique) ou d'une parcelle privée et d'une voie privée ouverte à la circulation publique. On dit que l'on construit "à l'alignement" lorsqu'une construction est édifiée en limite du domaine public ou d'une voie privée ouverte à la circulation publique.

Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel.

Si le PLUi prévoit, sur le règlement graphique, l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.



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 doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Arbres de Hautes Tiges

Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

Selon l'article 671 du Code civil « il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus, et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer ses espaliers. »

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 et landaise ;
- Des volumes atypiques (ronds, carrés) ;
- L'utilisation de matériaux non traditionnels tels que des bardages métalliques, des surfaces en verre ;
- Des toitures non traditionnelles de type toitures terrasses, toitures végétalisées, toitures courbes... ;
- Les constructions en bois ;
- Les constructions bioclimatiques ou présentant une démarche environnementale.

DISPOSITONS GENERALES DU REGLEMENT

Envoyé en préfecture le 18/01/2023

Reçu en préfecture le 18/01/2023

Publié le

SLO

ID : 033-200043974-20221220-DEL22DEC11L3A-DE

Quelques exemples :



Architecture traditionnelle girondine et landaise

Il s'agit des constructions neuves d'inspiration girondine et landaise. Dans le cas de l'architecture traditionnelle, on retrouve : la maison de bourg, l'échoppe, la girondine, la demeure viticole girondine, la maison de maître girondine, l'airial et architecture agro-pastorale, la maison de maître landaise. L'architecture de ces références repose sur un plan simple, carré ou rectangulaire, composé d'angles droits et d'un volume compact.

Quelques exemples sur le territoire :



Bâtiment

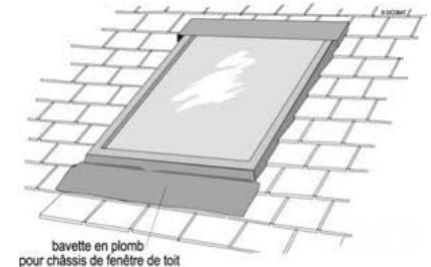
Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- soit de l'absence de toiture ;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Châssis

Un châssis est une ouverture vitrée posée sur le même plan et ayant la même pente que la toiture.



Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

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.

Construction non conforme :

Une construction non conforme aux règles en vigueur est :

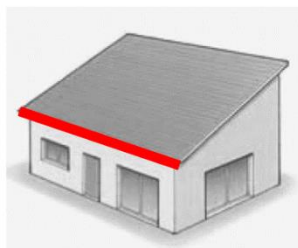
- Soit une construction qui a été régulièrement édifiée mais qui, en raison de l'évolution des règles en matière d'urbanisme, n'est plus en conformité avec les prescriptions applicables ;
- Soit une construction édifiée d'après un permis de construire (ou une déclaration préalable) illégal mais qui n'a pas fait l'objet d'une annulation ou d'un retrait.

Densité

Aux termes de l'article R. 111-21 du code de l'urbanisme, « La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée ».

Égout du toit

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.



Égout du toit sur toiture
mono-pente



Égout du toit sur toiture
à double pente



Égout du toit sur toiture
à la mansarde

Emprise publique

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

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 ...

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale au sol du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Cette définition comprend l'épaisseur des murs extérieurs, les matériaux isolants et revêtements extérieurs, les débords et les éléments en surplomb de la construction.

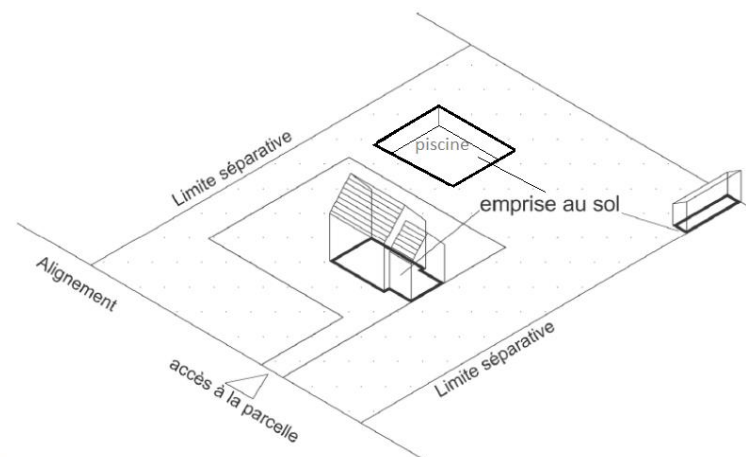
Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et lorsque la saillie ne dépasse pas 1,50 mètres. Sont également exclues les terrasses non couvertes, dans la mesure où leur hauteur n'excède pas 0,60 m par rapport au terrain naturel, et les aires de stationnement non couvertes.

L'emprise au sol s'entend comme celle définie à l'article R420-1 du Code de l'urbanisme.

Ainsi l'emprise au sol comprend notamment :

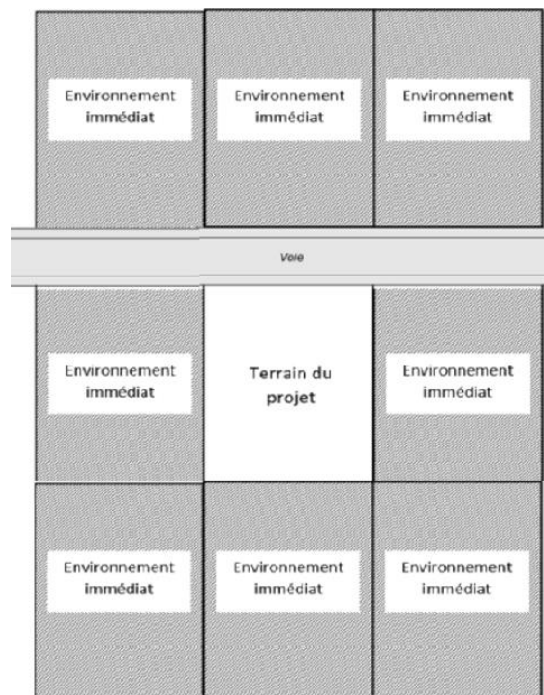
- les prolongements extérieurs de niveaux de la construction tels que les balcons, les loggias, les coursives,
- l'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus),
- les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (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 constructions semi-enterrées,
- les piscines.

Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol fixé par le présent règlement.



Environnement immédiat

L'environnement immédiat d'un terrain correspond aux constructions situées sur les terrains limitrophes (de part et d'autre et à l'arrière) et en face dudit terrain.



Espace boisé ou boisement (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.

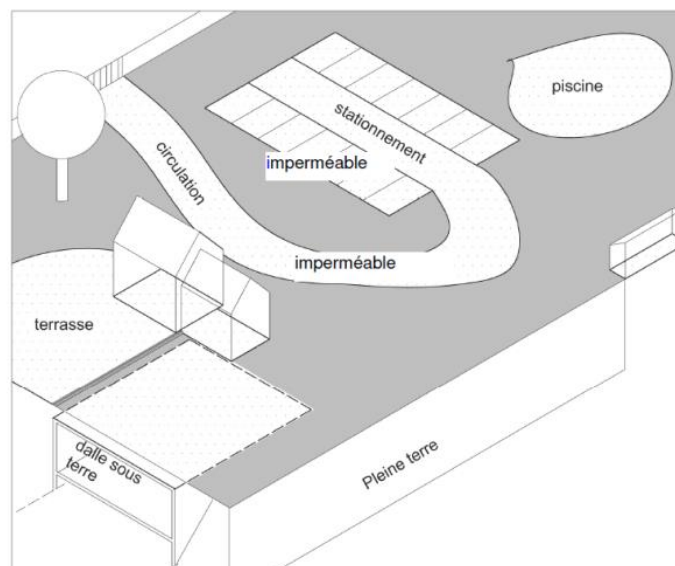
Espace perméable

Un espace « perméable » doit répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- sa surface est perméable,
- sur une profondeur minimum de 2,30 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales).

Les espaces paysagers et plantés développés en espaces perméables peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines.

Les surfaces de stationnement perméable ou de terrasse perméable sont considérées comme des espaces perméables.



Les espaces en gris, perméables, garantissent l'infiltration des eaux

Essences locales

La pinède :

- Forêt de pins maritimes, caractéristique du paysage des Landes de Gascogne
- Pinède mésophile
- La lande humide à Molinie bleue
- La lande humide à Bruyère à quatre angles
- Le faux cresson de Thore
- L'Ophioglosse des Açores
- La Gentiane pneumonanthe

Les lagunes

Les ripisylves

- Aulne glutineux
- Chêne pédonculé

Boisements de feuillus :

- Boisements mixtes
- Bois de chêne pédonculé, constitué de chênaie acidiphile atlantique
- Châtaigner
- Bois de Robinier
- La Charmaie
- Fougère aigle
- Chèvrefeuille des bois
- Lierre
- Germandrée à odeur d'ail
- Chêne tauzin

Prairies

La vallée du Ciron

- Aulnaies
- Chênaies

Exhaussement de sol

Remblaiement ou rehaussement de terrain.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

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.

Grille

Clôture formée de barreaux métalliques verticaux, plus ou moins ouvragés.

Une grille n'est pas assimilable à un grillage.

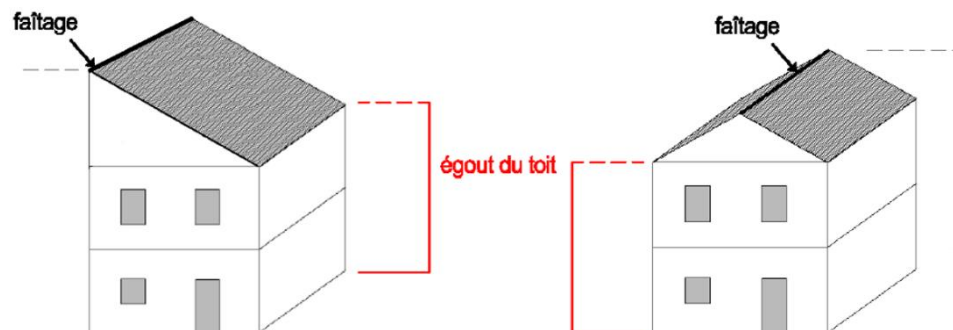
Une grille peut constituer une clôture à part entière ou peut en être une composante, avec d'autres éléments tels qu'un muret et/ou une haie.



Exemples de muret surmonté de grille

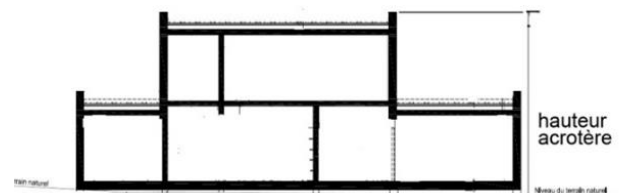
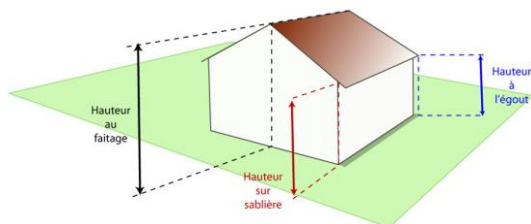
Faitage

Hauteur la plus importante des constructions à toiture inclinée.



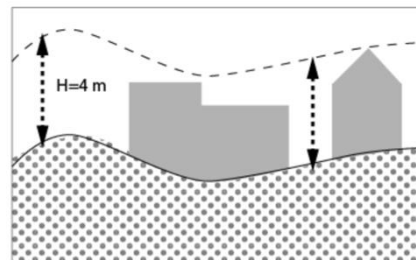
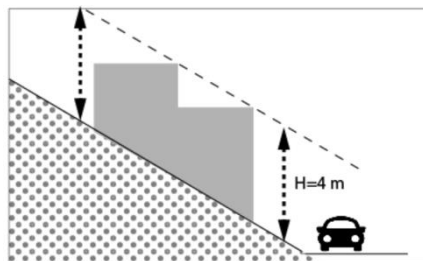
Hauteur absolue

La hauteur absolue 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 en tout point du niveau du terrain naturel 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 l'acrotère,



Les dépassements des hauteurs exprimées sont autorisés pour les ouvrages techniques et de faible emprise : les antennes, souches de cheminée, dispositifs de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, dispositifs liés à la sécurité ou à la production d'énergie.

La hauteur s'apprécie en tout point du niveau du terrain naturel existant avant travaux. Les constructions devront s'inscrire entre le terrain naturel existant avant travaux et une ligne parallèle à ce dernier, positionnée à la hauteur maximale indiquée dans le règlement.



Nota : Cette définition ne s'applique pas au périmètre de SPR

Isolation Thermique par l'Extérieur

Appelée aussi ITE : procédé d'isolation thermique qui positionne l'isolant du côté extérieur du bâti. Il permet de renforcer l'inertie thermique intérieure du bâtiment.

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 ou voies privées ouvertes à la circulation publique.

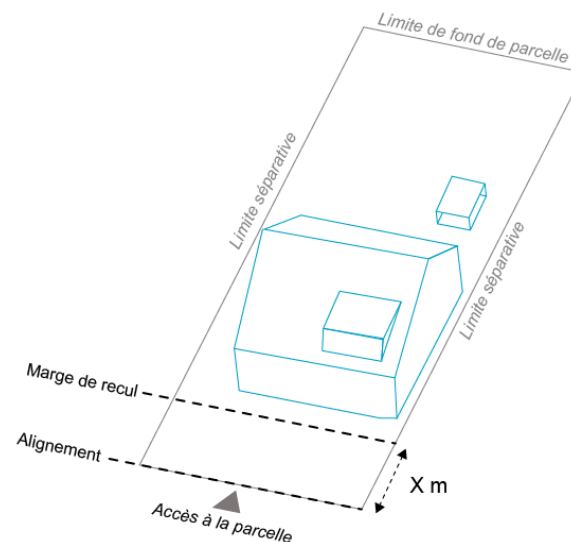
Local accessoire :

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 ».

Il est précisé « Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ... ».

Ouvertures :

Les ouvertures sont des surfaces par lesquelles l'eau peut s'introduire dans un bâtiment (porte, fenêtre, baie vitrée, etc.).



Marge de recul (sur l'alignement)

La marge de recul (ou retrait) est la distance séparant toute construction de l'alignement. Fixée par le règlement de la zone ou le règlement graphique, cette distance constitue un minimum absolu. Elle se calcule par rapport au nu du mur, en tout point de la façade faisant vis à vis à la limite de l'alignement. Cette notion attrait également au retrait par rapport à l'alignement.

Nu du mur

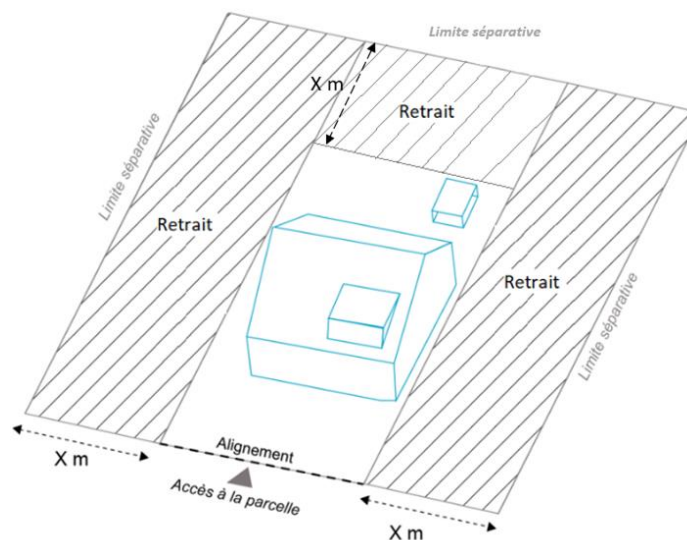
Surface de parement de la façade, généralement utilisé comme repère pour mesurer les saillies ou retraits

Retrait (sur limite séparative)

Le retrait est la distance séparant toute construction des limites séparatives.

Fixée par le règlement de la zone, cette distance constitue un minimum absolu.

Elle se calcule par rapport au nu du mur, en tout point de la façade faisant vis-à-vis à la limite séparative considérée.



Servitudes de taille minimale des logements

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels des programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe (article L151-14 du code de l'urbanisme). Cette servitude ne peut s'appliquer que dans les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU). Elle ne s'impose qu'aux programmes de logements et ne concerne que les logements locatifs, privés ou publics.

Servitude de Mixité Sociale (SMS)

Elle permet d'imposer, en cas de réalisation d'un programme de logements sur certains secteurs du territoire communal, un pourcentage de logements d'une certaine catégorie définie par le PLU, par exemple des logements locatifs sociaux (LLS), des logements en accession sociale, etc

Surface (d'un terrain)

La surface prise en compte pour déterminer le droit à construire est celle de l'unité foncière. Est par conséquent déduite la superficie située :

- dans un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement de voies ;
- dans une voie privée telle que définie dans la présente annexe.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est définie comme étant :

« [...] égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

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'habitation 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'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

Article R. 111-22 du code de l'urbanisme, créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 (reprise de la rédaction du décret du 29 décembre 2011)

Terrain

Il convient de distinguer :

- **La parcelle** : c'est le plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.
- **Le terrain ou unité foncière** : constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire, le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLUi.

Terrain naturel

On entend par terrain naturel le niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction.

Voie en impasse

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que leur partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

Voie privée

Voie n'appartenant pas une personne publique, ou appartenant au domaine privé communal (ex. : chemin rural), caractérisée par un passage disposant des aménagements nécessaires à la circulation tant des personnes que des véhicules, sans distinction de son régime de propriété (indivision, servitude de passage, etc.).

Voie privée ouverte à la circulation publique

L'ouverture au public d'une voie privée dépend du consentement du propriétaire de la voie. Il y a donc deux cas de figure : voie privée ouverte ou fermée à la circulation publique. Dans le cas d'une voie privée ouverte à la circulation publique, ce consentement peut être explicite ou tacite, toutefois elle continue d'appartenir au propriétaire qui est en droit d'en interdire à tout moment l'usage au public, même si la commune en assure l'entretien.

Voie publique

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant

DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

I. Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectation des sols, et types d'activités

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.1. Destinations et sous-destinations au titre du Code de l'urbanisme

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 et arrêté n°0027 du 1 février 2020 ont conduit à une redéfinition des destinations des constructions avec la création de sous-destinations. Les articles 1.1 et 1.2 de chaque zone précisent les destinations et sous destinations autorisées ou soumises à conditions. Le tableau ci-dessous permet de les définir plus précisément.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble des zones, sous-secteurs compris et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

Envoyé en préfecture le 18/01/2023
 Reçu en préfecture le 18/01/2023
 Publié le
 ID : 033-200043974-20221220-DEL22DEC11L3A-DE

Destinations	Sous-destinations	Définitions (arrêté du 1 février 2020)
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 logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière	Constructions et 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 commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hôtels	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.
	Autres hébergements touristiques	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.
	Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l' article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

Envoyé en préfecture le 18/01/2023

Reçu en préfecture le 18/01/2023

Publié le

ID : 033-200043974-20221220-DEL22DEC11L3A-DE

Destinations	Sous-destinations	Définitions (arrêté du 1 février 2020)
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité 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.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	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.
	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.
	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.
	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 lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions 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.
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

1.2. Destinations, sous-destinations, usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Lorsqu'une destination est interdite dans une zone, sont interdites :

- Les constructions nouvelles ;
- Les extensions et annexes des constructions existantes, sauf si elles sont autorisées sous conditions ;
- Les changements de destination vers la destination interdite.

1.3. Destinations, sous-destinations, usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements des zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur et de stationnement pour la réalisation de :

- Ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications ; châteaux d'eau, écostations, abris pour arrêts de transports collectifs, ...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- Certains ouvrages exceptionnels tels que : clocher, mât, pylône, antenne, silo, éolienne, ...

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2 : Volumétrie et implantation des constructions

Se référer aux dispositions des différentes zones.

Article 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour les communes situées dans le périmètre du PNR des Landes de Gascogne

S'inspirer des éléments du livre blanc de l'urbanisme, de l'architecture ainsi que du nuancier des couleurs vernaculaires du Parc Naturel Régional (PNR) des Landes de Gascogne (annexé au document).

3.1. Règles générales

Règles générales

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

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Dans le périmètre Site Patrimonial Remarquable (SPR):

Les dispositions du SPR s'appliquent.

Hors du périmètre Site Patrimonial Remarquable (SPR):

Les règles générales s'appliquent

3.2. Façades, toitures et clôtures

Se référer aux dispositions des différentes zones.

3.3. Patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

Se référer aux dispositions générales du présent règlement.

3.4. Performance énergétique et environnementale des constructions

Se référer aux dispositions des différentes zones.

Article 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se référer aux dispositions des différentes zones.

Article 5 : Stationnement

Se référer aux dispositions des différentes zones.

III. Equipements et réseaux

Article 6 : Desserte par les voies publiques ou privées

6.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

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, de la collecte des déchets, et être adaptés à l'opération future.

Les accès aux engins de secours devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins ».

6.2. Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie, existante ou à créer, publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et des cycles.

Article 7 : Desserte par les réseaux

7.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, requiert une desserte en eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

Le raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable doit être équipé de dispositifs de protection contre les retours d'eau dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Il est interdit de raccorder entre eux des réseaux distribuant des eaux d'origine diverses.

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable dans les zones A et N, et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation doit être assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

7.2. Assainissement des eaux usées

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels (notamment dans les rivières, fossés), ainsi que dans les bassins d'orage ou les collecteurs du réseau d'eaux pluviales, est interdite.

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur les dispositifs de traitement autonomes, répondant aux exigences des textes réglementaires et conformes aux schémas communaux d'assainissement en vigueur.

L'évacuation des eaux d'origine industrielle, artisanale ou commerciale dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

7.3. Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs,...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence d'accroître les débits d'eau pluviales par rapport à la situation existante. Les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet en privilégiant l'infiltration lorsque la nature des sols le permet.

En cas d'impossibilité technique, les eaux pluviales seront rejetées dans le réseau à débit régulé pour limiter les risques de crue à l'aval. La gestion à la parcelle (rétention, infiltration) pourra se faire à l'aide de techniques alternatives et de solutions fondées sur la nature en veillant à leur intégration dans l'aménagement. La qualité de l'eau au niveau du rejet devra respecter les normes en vigueur, et le cas échéant faire l'objet d'un prétraitement.

La faisabilité de la récupération et la réutilisation des eaux pluviales pour des usages non sanitaire sera étudiée.

7.4. Infrastructures et réseaux de communication électronique

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

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

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordable à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements très haut débit).

LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

I. Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectation des sols, et types d'activités

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

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".

1.1. Secteurs de mixité des fonctions renforcée

Repérés au document graphique 3.2.2 sous l'appellation « Mixité des fonctions renforcée » :

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
<p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> • Logement • Hébergement <p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> • Artisanat et commerce de détail et de restauration • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Hôtels • Autres hébergements touristiques • Cinéma <p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bureau • Centre de congrès et d'exposition <p>Équipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés • Établissements d'enseignement • Établissements de santé ou d'action sociale • Salles d'art ou de spectacle • Equipements sportifs • Autre équipement recevant du public 	<p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> • sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...) <p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> • Industrie sous condition de ne constituer que des travaux d'une construction existante • 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, ...) <p>De manière générale</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 et qu'il ne soit pas incompatible avec le voisinage résidentiel ; • les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur ; • les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux et constructions autorisés, aux travaux de voirie ou de réseaux ou aux aménagements paysagers des espaces libres. 	<p>Exploitation agricole et forestière</p> <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation forestière • Exploitation agricole <p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le changement de destination des rez-de-chaussée d'un local à destination d'artisanat et commerce de détail existant et dont une des façades est implantée sur la voie concernée par un linéaire commercial <p>De manière générale</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : • les installations classées pour la protection de l'environnement dangereuses, sources de nuisances ou incompatibles avec le voisinage. • les campings, stationnements de caravanes constituant un habitat permanent, garages collectifs de caravanes, • les habitations légères de loisirs, • les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre • les carrières

RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Envoyé en préfecture le 18/01/2023

Reçu en préfecture le 18/01/2023

Publié le



ID : 033-200043974-20221220-DEL22DEC11L3A-DE

1.2. Secteurs de mixité des fonctions sommaire

Repérés au document graphique 3.2.2 sous l'appellation « Mixité des fonctions sommaire » :

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
<p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> • Logement • Hébergement <p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bureau • Centre de congrès et d'exposition <p>Équipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés • Établissements d'enseignement • Établissements de santé ou d'action sociale • Salles d'art ou de spectacle • Equipements sportifs • Autre équipement recevant du public 	<p>Exploitation agricole et forestière</p> <ul style="list-style-type: none"> • Extension des constructions et bâtiments liés à l'exploitation agricole et forestière existants avant l'entrée en vigueur du présent Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'ils ne génèrent pas ou n'accroissent pas les périmètres de réciprocity du Règlement Sanitaire Départemental et n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens <p>Commerce et activités de service</p> <p>Artisanat et commerce de détail , Restauration</p> <ul style="list-style-type: none"> • sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...) • sous condition que le rez-de-chaussée ait une façade sur la voie concernée par un linéaire commercial (repéré au plan 3.2.2) <p>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Hôtels, Autres hébergements touristiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • sous condition que le rez-de-chaussée de la nouvelle construction ait une façade sur la voie concernée par un linéaire commercial (repéré au plan 3.2.2) <p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> • Industrie sous condition de ne constituer que des travaux d'une construction existante, dans le volume existant • 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, ...) <p>De manière générale</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone, qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances et qu'ils ne soient pas incompatibles avec le voisinage résidentiel. • Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur. • Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux et constructions autorisés, aux travaux de voirie ou de réseaux ou aux aménagements paysagers des espaces libres. 	<p>Exploitation agricole et forestière</p> <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation forestière • Exploitation agricole <p>De manière générale</p> <p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les installations classées pour la protection de l'environnement ; • les campings, stationnements de caravanes constituant un habitat permanent, garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs ; • les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre ; • les carrières.

RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Envoyé en préfecture le 18/01/2023

Reçu en préfecture le 18/01/2023

Publié le



ID : 033-200043974-20221220-DEL22DEC11L3A-DE

1.3. Secteurs à vocation résidentielle

Repérés au document graphique 3.2.2 sous l'appellation « secteur à vocation résidentielle » :

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
<p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> • Logement • Hébergement <p>Équipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés • Établissements d'enseignement • Établissements de santé ou d'action sociale • Equipements sportifs • Autre équipement recevant du public 	<p>Exploitation agricole et forestière</p> <ul style="list-style-type: none"> • Extension des constructions et bâtiments liés à l'exploitation agricole et forestière existants avant l'entrée en vigueur du présent Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'ils ne génèrent pas ou n'accroissent pas les périmètres de réciprocity du Règlement Sanitaire Départemental et n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens <p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, stationnement, ...) <p>De manière générale</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone, qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances et qu'ils ne soient pas incompatibles avec le voisinage résidentiel. • Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur • Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux et constructions autorisés, aux travaux de voirie ou de réseaux ou aux aménagements paysagers des espaces libres. 	<p>Exploitation agricole et forestière</p> <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation forestière • Exploitation agricole <p>Équipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> • Salles d'art ou de spectacle <p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> • Artisanat et commerce de détail • Restauration • Hôtels • Autres hébergements touristiques • Cinéma • Commerce de gros <p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> • Industrie • Entrepôt <p>De manière générale</p> <p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les installations classées pour la protection de l'environnement ; • les campings, stationnements de caravanes constituant un habitat permanent, garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs ; • les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre ; • les carrières.

RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Envoyé en préfecture le 18/01/2023

Reçu en préfecture le 18/01/2023

Publié le



ID : 033-200043974-20221220-DEL22DEC11L3A-DE

1.4. Secteurs de hameaux

Repérés au document graphique 3.2.2 sous l'appellation « secteurs de hameaux » :

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
<p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> Logement <p>Équipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés 	<p>Exploitation agricole et forestière</p> <ul style="list-style-type: none"> Extension des constructions et bâtiments liés à l'exploitation agricole et forestière existants avant l'entrée en vigueur du présent Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'ils ne génèrent pas ou n'accroissent pas les périmètres de réciprocité du Règlement Sanitaire Départemental et n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens <p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> Bureau sous condition de compatibilité avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de l'exploitation. <p>De manière générale</p> <ul style="list-style-type: none"> Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone, qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances et qu'ils ne soient pas incompatibles avec le voisinage résidentiel. Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur. Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux et constructions autorisés, aux travaux de voirie ou de réseaux ou aux aménagements paysagers des espaces libres. 	<p>Exploitation agricole et forestière</p> <ul style="list-style-type: none"> Exploitation forestière Exploitation agricole <p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> Hébergement <p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle Commerce de détail et Artisanat Hôtels Autres hébergements touristiques Restauration Cinéma Commerce de gros <p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> Industrie Entrepôt Centre des congrès et exposition <p>Équipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement Établissements de santé ou d'action sociale Salles d'art ou de spectacle Équipements sportifs Autre équipement recevant du public <p>De manière générale</p> <ul style="list-style-type: none"> les installations classées pour la protection de l'environnement les campings, stationnements de caravanes constituant un habitat permanent, garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre

1.5. Secteurs urbains « Emprise au sol résiduelle »

Repérés au document graphique 3.2.2 sous l'appellation « emprise au sol résiduelle » :

Sont autorisés :

L'agrandissement des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLUi, dont l'édification est interdite dans la zone, est autorisée à condition de ne pas créer de nouveau logement.

La création d'annexes des habitations existantes à condition que :

- L'emprise au sol cumulée des annexes créées à partir de la date d'approbation du PLUi ne dépasse pas 50 m² ;
- Une seule piscine d'une surface de bassin maximum de 80 m² ne soit réalisée par habitation existante.

La mise en œuvre des autorisations d'urbanisme délivrées pour logement préalablement à l'approbation du PLUi

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipement d'intérêt collectif.

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.

Sont interdits :

L'édification de nouvelles constructions à usage d'habitation, n'ayant pas eu d'autorisation d'urbanisme délivrée préalablement à l'approbation du PLUi, dans la zone.

Le changement de destination

1.6. Secteurs à vocation d'activités économiques et commerciales

Repérés au document graphique 3.2.2 sous l'appellation « secteur à vocation d'activités économiques et commerciales » :

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
<p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hôtels • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Cinéma • Commerce de gros <p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> • Industrie • Entrepôt • Bureau • Centre des congrès et exposition <p>Équipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés • Établissements d'enseignement • Établissements de santé ou d'action sociale • Salles d'art ou de spectacle • Equipements sportifs • Autre équipement recevant du public 	<p>Habitation</p> <p>Logement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • justifier la nécessité de ce logement en lien avec l'activité économique principale exercée sur le périmètre concerné par le projet. <p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> • Artisanat et commerce de détail : <p>- de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, stationnement, ...)</p> <p>- d'une surface plancher minimum de 400 m² (dont 400m² minimum de surface de vente)</p> <p>De manière générale</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone, qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances et qu'ils ne soient pas incompatibles avec le voisinage résidentiel. • Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur. • Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux et constructions autorisés, aux travaux de voirie ou de réseaux ou aux aménagements paysagers des espaces libres. 	<p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hébergement <p>Exploitation agricole et forestière</p> <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole • Exploitation forestière <p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> • Restauration • Autres hébergements touristiques <p>De manière générale</p> <p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les campings, stationnements de caravanes constituant un habitat permanent, garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs ; • les carrières.

1.7. Secteurs à vocation d'activités économiques

Repérés au document graphique 3.2.2 sous l'appellation « secteur à vocation d'activités économiques et commerciales » :

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
<p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> • Industrie • Entrepôt • Bureau <p>Équipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés • Établissements d'enseignement • Établissements de santé ou d'action sociale • Salles d'art ou de spectacle • Equipements sportifs • Autre équipement recevant du public 	<p>Habitation</p> <p>Logement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • justifier la nécessité de ce logement en lien avec l'activité économique principale exercée sur le périmètre concerné par le projet. <p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous condition: <ul style="list-style-type: none"> - de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, stationnement, ...) <p>De manière générale</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone, qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances et qu'ils ne soient pas incompatibles avec le voisinage résidentiel. • Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur. • Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux et constructions autorisés, aux travaux de voirie ou de réseaux ou aux aménagements paysagers des espaces libres. 	<p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> • Artisanat et commerce de détail • Restauration • Hôtels • Cinéma • Autres hébergements touristiques • Commerce de gros <p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> • Centre des congrès et exposition <p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hébergement <p>Exploitation agricole et forestière</p> <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole • Exploitation forestière <p>De manière générale</p> <p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les campings, stationnements de caravanes constituant un habitat permanent, garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs ; • les carrières.

1.8. Secteur d'équipement d'intérêt collectif et de service public

Repérés au document graphique 3.2.2 sous l'appellation « secteur d'équipement d'intérêt collectif et de service public » :

Sont uniquement autorisés :

Équipement d'intérêt collectif et de service publics

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées ;
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;
- établissements d'enseignement ;
- établissements de santé ou d'action sociale ;
- salles d'art ou de spectacle ;
- équipements sportifs ;
- autre équipement recevant du public ;
- logement sous condition de justifier la nécessité de ce logement en lien avec l'équipement collectif et de service public sur la parcelle concernée par le projet.

RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Envoyé en préfecture le 18/01/2023

Reçu en préfecture le 18/01/2023

Publié le



ID : 033-200043974-20221220-DEL22DEC11L3A-DE

1.9. Secteurs à vocation touristique

Repérés au document graphique 3.2.2 sous l'appellation « secteur à vocation touristique » :

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
<p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> Hôtels Autres hébergements touristiques <p>Équipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Établissements d'enseignement Établissements de santé ou d'action sociale Salles d'art ou de spectacle Équipements sportifs Autre équipement recevant du public 	<p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> Logement de fonction ou gardiennage : uniquement si une présence permanente est nécessaire à l'activité et n'excédant pas 100 m² de surface d'emprise au sol. <p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 Restauration sous condition d'être implanté à l'intérieur de l'enceinte d'une structure touristique existante 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 <p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> Entrepôt, bureau, centre des congrès et exposition : sous condition de compatibilité avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de l'exploitation, et de lien avec les activités de loisirs <p>De manière générale</p> <ul style="list-style-type: none"> Le stationnement des caravanes, à condition qu'il se fasse sur les aires de camping Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone, qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances et qu'ils ne soient pas incompatibles avec le voisinage résidentiel. Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur. Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux et constructions autorisés, aux travaux de voirie ou de réseaux ou aux aménagements paysagers des espaces libres. 	<p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> Logement Hébergement <p>Exploitation agricole et forestière</p> <ul style="list-style-type: none"> Exploitation agricole Exploitation forestière <p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> Cinéma Commerce de gros <p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> Industrie <p>De manière générale</p> <p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> les installations classées pour la protection de l'environnement ; les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre ; les carrières.

RÈGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Envoyé en préfecture le 18/01/2023

Reçu en préfecture le 18/01/2023

Publié le

SLO

ID : 033-200043974-20221220-DEL22DEC11L3A-DE

1.10. Secteurs reconversion de friche

Repérés au document graphique 3.2.2 sous l'appellation « secteur reconversion de friche » :

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
<p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none">• Logement• Hébergement <p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none">• Industrie• Entrepôt• Bureau	<p>De manière générale</p> <ul style="list-style-type: none">• Le stationnement des caravanes, à condition qu'il se fasse sur les aires de camping• Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone, qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances et qu'ils ne soient pas incompatibles avec le voisinage résidentiel.• Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur.• Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux et constructions autorisés, aux travaux de voirie ou de réseaux ou aux aménagements paysagers des espaces libres.	<p>Exploitation agricole et forestière</p> <ul style="list-style-type: none">• Exploitation agricole• Exploitation forestière <p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none">• Artisanat et commerce de détail• Restauration• Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle• Hôtels• Autres hébergements touristiques• Cinéma <p>De manière générale</p> <p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">• les installations classées pour la protection de l'environnement ;• les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre ;• les carrières. <p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none">• Centre des congrès et exposition <p>Équipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none">• Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés• Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés• Établissements d'enseignement• Établissements de santé ou d'action sociale• Salles d'art ou de spectacle• Equipements sportifs• Autre équipement recevant du public

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2 : Volumétrie et implantation des constructions

2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

En présence d'une marge de recul inscrite au lexique du présent règlement, toutes les constructions devront être implantées au-delà. En secteur « hors-agglomération » situés en zone U, les reculs demandés « hors-agglomération » s'appliquent (cf. Annexe du présent document). Une bande végétalisée de pleine de terre devra être maintenue dans les marges de recul.

Dans les autres cas, les constructions devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées au document graphique n°3.2.3 « Implantation des constructions par rapport aux voies ».

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 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...) ;
- 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 ;
- Les annexes inférieures à 10m² ;
- Les surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas la règle d'implantation ;
- Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton ;
- Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'implantation des constructions des parcelles contiguës voisines diffère de la règle générale ;
- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au document graphique n°3.2.8 ou d'un élément de patrimoine identifié au document graphique n°3.2.7 ;
- Pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi.

Dispositions particulières :

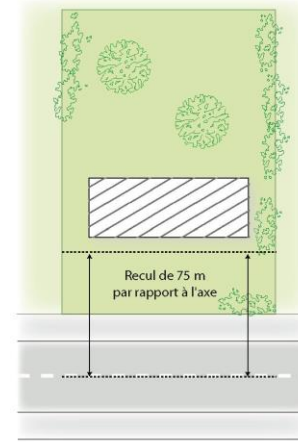
Selon les dispositions graphiques spécifiques “ZAE du Pays de Langon” inscrites au document graphique n°3.2.3 :

- 80% de la longueur du linéaire sur rue de la parcelle au minimum doit être occupée par une façade bâtie ;
- Une façade bâtie ne peut excéder 35 mètres de long sans interruption ;
- La rupture doit être, au minimum, matérialisée par une différence de 6 mètres entre le changement de plan de deux façades contiguës.
- La bande de recul par rapport aux voiries doit être maintenue en pleine terre

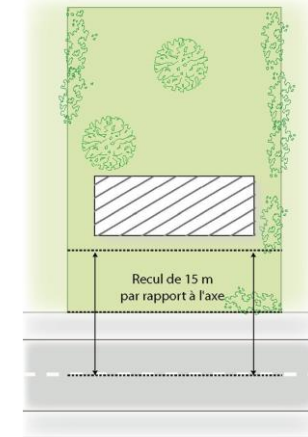
Toutefois, d'autres dispositions peuvent être acceptées si le projet architectural et paysager le justifie.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée réglementaire

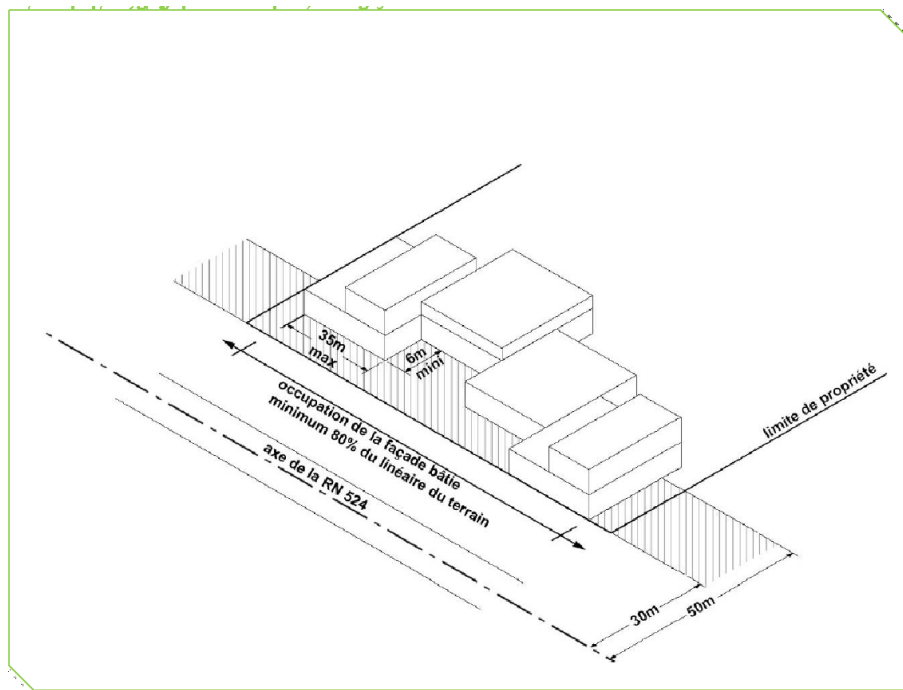
Implantation par rapport aux routes à grande circulation



Implantation par rapport aux autres routes départementales



L'intégralité de la construction ou du bâtiment a vocation à être localisée au-delà des retraits minimum imposés selon les typologies de voies situées plus haut.



2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Les constructions devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées au document graphique n° 3.2.4 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

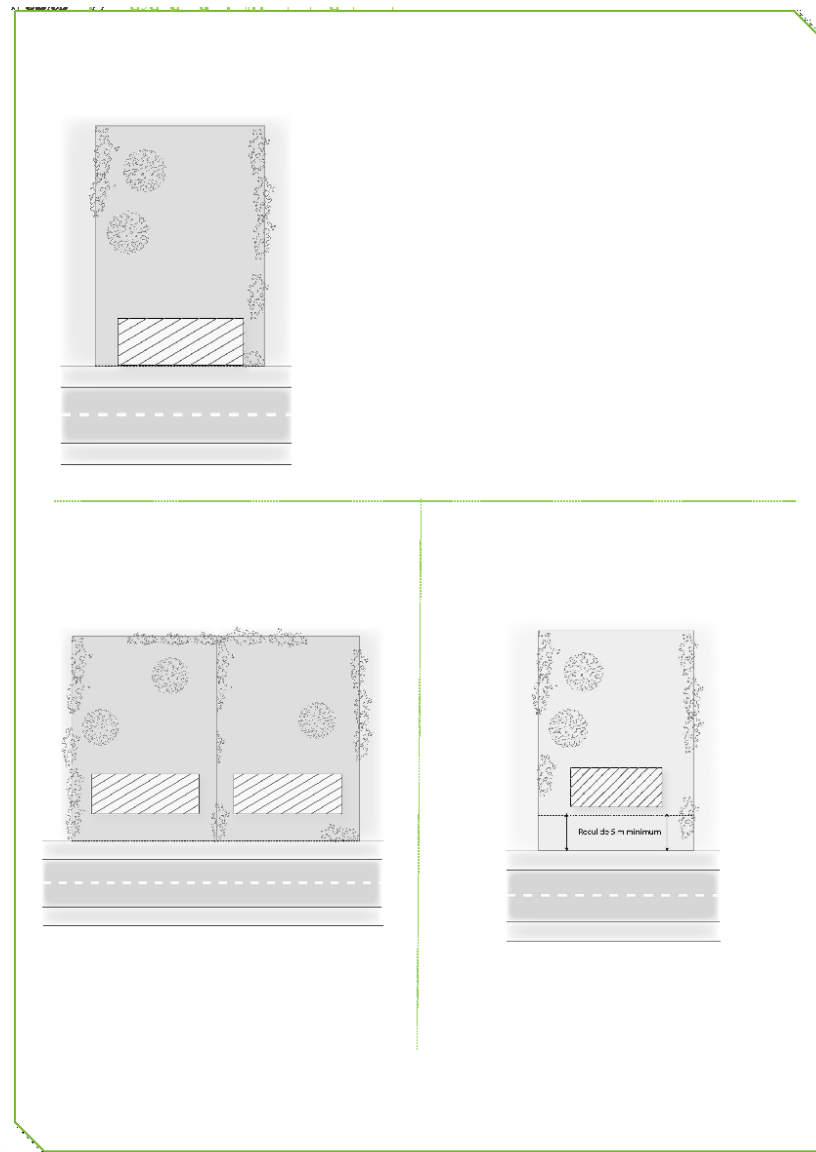
Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics ;
- 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...) ;
- 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 assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au document graphique n° 3.2.8 ou d'un élément de patrimoine identifié au document graphique n° 3.2.7 ;
- pour les annexes à l'habitation qui doivent être implantées à l'alignement ou à une distance de 3 mètres minimum par rapport à la (les) limite(s) séparative(s) ;
- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'implantation des constructions des parcelles contiguës voisines diffère de la règle générale ;
- pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ;
- entre deux constructions non contiguës, en « secteur à vocation économique » repérés 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.

Dispositions particulières :

Selon les dispositions graphiques spécifiques "ZAE du Pays de Langon" inscrites au document graphique n° 3.2.4 :

- La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative est permise dans les cas où un même propriétaire fait l'acquisition de plusieurs lots mitoyens.



2.3. Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions devra respecter les dispositions mentionnées au document graphique n°3.2.5 « Emprise au sol des constructions ».

2.4. Hauteur des constructions

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions devra respecter les dispositions mentionnées au document graphique n°3.2.6 « Hauteur des constructions ».

Le dépassement des hauteurs est autorisé dans les cas suivants :

- les équipements d'intérêt collectif situés en dehors de la zone « Secteur d'équipement d'intérêt collectif » ;
- les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que lucarnes, cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc. ;
- les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, panneaux solaires, éoliennes, ... ;
- 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 à celle d'une construction dont 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.

Dispositions particulières :

Cumulativement aux dispositions précédentes, la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres au faitage dans les « Zones de hauteurs spécifiques » inscrites au document graphique n°3.2.6.

Article 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs de « mixité renforcée », « de hameau » et « reconversion de friche »

Règle générale

Cumulativement aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les règles suivantes s'appliquent.

Pour toute construction, extension, aménagement :

Rechercher une intégration architecturale.

Rechercher des volumes identiques aux caractéristiques des terrains et du bâti existant.

Utiliser des matériaux s'intégrant dans l'environnement naturel et urbain dont l'apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement dans la construction de type girondine et landaise.

Traiter les éléments bâtis autres que la construction principale (annexes, clôtures, ...) de manière homogène avec l'aspect de celle-ci.

Pour les communes situées dans le périmètre du PNR des Landes de Gascogne

S'inspirer des éléments du livre blanc de l'urbanisme, de l'architecture ainsi que du nuancier des couleurs vernaculaires du Parc Naturel Régional (PNR) des Landes de Gascogne (annexé au document).

Dans les secteurs de « mixité renforcée » et « de hameau »

Rénovations et extension des constructions existantes

Les rénovations de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement).

Les éléments contemporains seront acceptés dans la mesure où ils ne portent pas atteintes au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Ils doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

En cas de changement de destination 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 choix initiaux des éléments de la toiture (égouts et rives) respectés. Si des châssis de toit sont prévus, ils seront limités en nombre et intégrés dans le plan de couverture.

Les réfections ou extension de toitures sont élaborées à l'identique, en conservant le même type de tuiles existant :

- Les toitures en tuile d'aspect canal :
 - les toitures seront restaurées à l'identique en conservant les tuiles de terre cuite de teintes claires mélangées ;
 - les tuiles d'aspect canal anciennes posées sur des supports ondulés sont autorisées à condition que les extrémités des plaques soient dissimulées ;
 - les tuiles à crochets sont autorisées à condition que l'aspect général ne soit pas modifié.
- Les toitures utilisant un autre type de tuile :
 - les réfections ou extensions de toitures seront élaborées à l'identique en utilisant des tuiles respectant l'aspect de l'existant.
- Les toitures en ardoises :
 - l'utilisation de l'ardoise ou de matériaux d'aspect identique est admise pour tenir compte de l'identité de la construction.

Les toitures terrasse sont autorisées à condition que l'aspect général soit compatible avec le caractère des lieux avoisinant.

Les panneaux photovoltaïques et solaires sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent visuellement à la toiture et qu'ils respectent la volumétrie et les pentes des constructions.

Dans les secteurs « mixité renforcée », « de hameau » et « reconversion de friche »

Rénovations et extension des constructions existantes

Façades :

Maçonneries :

Les maçonneries doivent être préservées dans leur intégrité, ou restituées à leur état d'origine. Les murs en moellons resteront :

- soit en pierre apparente avec des joints de la même couleur que la pierre ;
- soit enduits avec des matériaux qui reprendront les textures et tonalités traditionnels du pays (teintes pierre de Gironde) ;
- soit dans un autre matériau d'aspect similaire s'il garantit la bonne intégration dans le bâti et paysage environnant.

Dans le cas des murs en bardage bois, ceux-ci devront être restaurés en respectant la composition et les teintes d'origine.

Pour les projets d'extension, les murs en bardage bois devront respecter l'unité du bâti existant.

En cas de reprises, surélévation, prolongement des murs existants, les parties concernées devront comprendre des matériaux de même provenance, dureté, texture et coloration.

Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la maçonnerie originelle.

Lors des ravalements, l'ensemble des détails architecturaux et modénatures (corniche, encadrement...) devront être préservés dès lors qu'ils appartiennent à l'architecture d'origine.

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

Ouvertures :

Les ouvertures visibles depuis l'espace public seront conservées dans leurs proportions d'origine (à l'exception des ouvertures existantes lors de changement de destination).

Les nouvelles ouvertures sur le bâtiment existant devront respecter le principe d'ordonnement et de composition d'ensemble de la construction d'origine.

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.

En cas de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, la création d'espaces commerciaux devra tenir compte de la composition générale de la façade. Les nouvelles baies devront s'apparenter aux types existants, ou s'il s'agit de créations architecturales respecteront les proportions traditionnelles (plus hautes que larges).

Les encadrements en pierre devront être conservés. Les encadrements pourront néanmoins être réalisés en bois, en enduit, en brique si le style, le mode de construction et l'époque de l'édifice attestent cette utilisation antérieure. L'utilisation d'encadrements en béton brut est interdite.

Rénovations et extension des constructions existantes

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 les dispositions d'origine (proportions et profil des montants, couleurs, recoupes...).

L'installation de volets roulants est autorisée uniquement en doublage à condition que les coffrets soient invisibles.

Constructions neuves

Les nouvelles constructions doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel du tissu environnant.

Les règles énoncées ci-après s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes caractéristiques de l'architecture locale ou s'inspirant fortement de celle-ci. Les proportions et l'aspect des constructions d'architectures contemporaines peuvent différer.

Toitures :

Les toitures des constructions principales opteront pour 2, 3 ou 4 pans avec une pente de toit comprise entre 25 et 35%. Si des châssis de toit sont prévus, ils seront limités en nombre et intégrés dans le plan de couverture.

Elles devront être revêtues, soit :

- en tuile d'aspect canal de terre cuite de teintes claires mélangées ;
- en tuiles mécaniques (tuiles à emboîtement) à profil courbe ou de type « double canal »

Le métal, essentiellement cuivre ou zinc, est autorisé en petite quantité pour les ouvrages particuliers.

Les toitures terrasse sont autorisées à condition que l'aspect général soit compatible avec le caractère des lieux avoisinant.

Les panneaux photovoltaïques et solaires sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent visuellement à la toiture et de respecter la volumétrie et les pentes des constructions.

Façades :

Les façades des constructions principales seront :

- soit enduites avec des matériaux qui reprendront les textures et tonalités traditionnels du pays (teintes pierre de Gironde) ;
- soit en pierre apparente avec des joints de la même couleur que la pierre ;
- soit en bardage bois ;
- soit dans un autre matériau d'aspect similaire s'il garantit la bonne intégration dans le bâti et paysage environnant.

L'utilisation d'autres matériaux tels que le zinc, le bois, le verre, sera admise dans la mesure où celle-ci reste dans des proportions limitées.

Le traitement des annexes devra être homogène avec l'aspect de la construction principale.

Les matériaux nus de type tôles galvanisées, plaques de béton non enduites et préfabriqués non revêtus sont interdits

Constructions neuves

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 les dispositions d'origine (proportions et profil des montants, couleurs, recoupes...).

Les menuiseries de portes et fenêtres devront être en bois peint, dans les tons clair ou pastels, ocres, beiges, tons pierre de Gironde, blanc cassé, vert. D'autres matériaux que le bois sont admis à condition de respecter le dessin traditionnel des menuiseries.

L'installation de volets roulants est autorisée uniquement en doublage à condition que les coffrets soient invisibles.

Annexes :

Les annexes et abris de jardin doivent être réalisés en cohérence avec le bâtiment principal. Les matériaux nus de type tôles galvanisées, plaques de béton non enduites et préfabriqués non revêtus sont interdits.

Les rideaux métalliques et les coffrets des volets roulants doivent être encastrés dans le plan de façade du bâtiment.

Éléments techniques apparents :

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 depuis l'espace public. Elles seront soit enterrées ; soit intégrées dans la parcelle et masquées de l'espace public à l'aide de végétaux.

Clôtures

En cas de rénovation ou d'extension, l'aspect du mur d'origine (épaisseur, matériau, appareillage, ...) devra être respecté.
Les clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement paysager et bâti.

Clôtures sur voies et emprises publiques :

Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut en pierre apparente ou enduit, d'une hauteur maximale de 1,60 m. Les murs bahut en escalier sont interdits ;
- soit d'un mur maçonné, d'une hauteur maximale de 1,60m, traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines ;
- soit d'un muret en pierre apparente ou enduit, surmonté d'une grille rigide ou à barreaudages simples, le tout d'une hauteur maximale de 1,60 m. La hauteur du muret doit être comprise entre 0,40 et 0,80 mètre ;
- soit de clôtures en bois ajourées.

Clôtures sur limites séparatives :

Elles seront constituées :

- soit d'une haie végétale seule ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- soit d'un mur maçonné, d'une hauteur maximale de 1,80m, traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines ;
- soit d'une haie végétale doublée d'une grille ou d'un grillage, le tout d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Les clôtures enduites devront l'être sur toutes leurs faces et d'une teinte uniforme, claire ou pastel, ocre, beige, ton pierre de Gironde et blanc cassé.

Une hauteur de mur plus importante est autorisée à condition que ce nouveau mur de clôture vienne en continuité d'un mur existant adossé.

En bordure des zones A et N, l'insertion paysagère devra être recherchée. Les clôtures pourront être :

- soit végétales, composées d'essences locales ;
- soit en bois ;
- soit en grillage ajouré.

En zone inondable, les murs en maçonnerie devront être munis de barbacanes. La mise en œuvre des clôtures devra assurer une transparence hydraulique.

Dans les secteurs « mixité des fonctions sommaire », « dominante résidentielle » et « emprise au sol résiduelle »

Règle générale

Cumulativement aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les règles suivantes s'appliquent.

Les nouvelles constructions doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel du tissu environnant.

En cas de changement de destination de bâtiments agricoles, l'utilisation du bois est admise.

Pour les communes situées dans le périmètre du PNR des Landes de Gascogne

S'inspirer des éléments du livre blanc de l'urbanisme, de l'architecture ainsi que du nuancier des couleurs vernaculaires du Parc Naturel Régional (PNR) des Landes de Gascogne (annexés du document).

Dans les secteurs « mixité des fonctions sommaire », « dominante résidentielle » et « emprise au sol résiduelle »

Rénovations, extension des constructions existantes et constructions neuves

Architecture contemporaine :

Les règles énoncées, ci-après, s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes caractéristiques de l'architecture locale ou s'inspirant fortement de celle-ci. Les proportions et l'aspect des constructions d'architectures contemporaines peuvent différer.

Toitures :

Les toitures des constructions principales opteront pour 2, 3 ou 4 pans avec une pente de toit comprise entre 25 et 35%. Si des châssis de toit sont prévus, ils seront limités en nombre et intégrés dans le plan de couverture.

Elles devront être revêtues, soit :

- en tuile d'aspect canal de terre cuite de teintes claires mélangées ;
- en tuiles mécaniques (tuiles à emboîtement) à profil courbe ou de type « double canal »

Façades :

Les façades des constructions principales seront :

- soit enduites avec des matériaux qui reprendront les textures et tonalités traditionnels du pays (teintes pierre de Gironde) ;
- soit en pierre apparente avec des joints de la même couleur que la pierre ;
- soit en bardage bois ;
- soit de teinte bois naturel ;
- soit dans un autre matériau d'aspect similaire s'il garantit la bonne intégration dans le bâti et paysage environnant.

Les matériaux nus de type tôles galvanisées, plaques de béton non enduites et préfabriqués non revêtus sont interdits.

Le traitement des annexes devra être homogène avec l'aspect de la construction principale.

Dans les secteurs « mixité des fonctions sommaire », « dominante résidentielle » et « emprise au sol résiduelle »

Rénovations, extension des constructions existantes et constructions neuves

Ouvertures :

Les ouvertures devront participer à la qualité architecturale de la zone.

Menuiseries :

Les dimensions des menuiseries seront adaptées à la taille des ouvertures.

L'utilisation de couleurs vives non traditionnelles est interdite.

L'installation de volets roulants est autorisée uniquement en doublage à condition que les coffrets soient invisibles.

Annexes :

Les annexes et abris de jardin doivent être réalisés en cohérence avec le bâtiment principal. Les matériaux nus de type tôles galvanisées, plaques de béton non enduites et préfabriqués non revêtus sont interdits.

Éléments techniques apparents :

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 depuis l'espace public. Elles seront soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle et masquées de l'espace public.

Dans les secteurs « mixité des fonctions sommaire », « dominante résidentielle » et « emprise au sol résiduelle »

Clôtures

Les murs 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 paysager et bâti.

Clôtures sur voies et emprises publiques :

Elles seront implantées à l'alignement, sauf en cas de nécessité technique, et seront constituées :

- Soit d'un mur bahut en pierre apparente ou enduit, d'une hauteur maximale de 1,60 m ;
- Soit d'un muret en pierre apparente ou enduit, surmonté d'une grille à barreaudages simples, le tout d'une hauteur maximale de 1,60 m . La hauteur du muret doit être comprise entre 0,40 et 0,80 mètre ;
- Soit d'une haie végétale d'essences locales doublée d'une grille ou d'un grillage, le tout d'une hauteur maximale de 1,60 m.

Clôtures sur limites séparatives :

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- Soit d'une haie végétale d'essences locales, doublée d'une grille ou d'un grillage, le tout d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Les clôtures enduites devront l'être sur toutes les faces et d'une teinte uniforme, claire ou pastel, ocre, beige, ton pierre de Gironde et blanc cassé.

Une hauteur de mur plus importante est autorisée à condition que ce nouveau mur de clôture vienne en continuité d'un mur existant attenant.

En bordure des zones A et N, l'insertion paysagère devra être recherchée. Les clôtures pourront être :

- soit végétales, composées d'essences locales ;
- soit en bois ;
- soit en grillage ajouré.

En zone inondable, les murs en maçonnerie devront être munis de barbacanes. La mise en œuvre des clôtures devra assurer une transparence hydraulique.

Constructions à vocation spécifique

Secteurs à vocation économique et commerciale

Secteurs à vocation économique

(Commerces et activités de service, équipements d'intérêts collectifs et services publics, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires)

Secteurs à vocation d'équipement d'intérêt collectif et de service public

Secteur à vocation touristique

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

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

Façades :

Les façades donnant sur les voies et emprises publiques seront traitées de manière qualitative et devront s'intégrer au tissu environnant.

La construction devra présenter une unité architecturale de qualité, en s'appuyant sur l'orientation des façades, les surfaces extérieures, les dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur.

Les matériaux nus, brillants (à l'exception de ceux constituant des panneaux photovoltaïque) et de type tôle galvanisée sont interdits.

Les panneaux solaires et photovoltaïques peuvent être autorisés sur les façades s'ils s'intègrent à la construction.

Le stockage des matériaux devra être prévu à l'arrière des bâtiments, ou alors masqué avec une haie afin d'en diminuer l'impact visuel

Toitures :

Les toitures en pente et toits-terrasse sont autorisés.

Les matériaux nus, brillants (à l'exception de ceux constituant des panneaux photovoltaïque) et de type tôle galvanisée sont interdits.

Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à la production d'énergies renouvelables sont autorisés dès lors qu'ils s'intègrent à la toiture.

Clôtures :

La hauteur maximum des clôtures est limitée à 2 mètres sur limite séparative et 1,80 mètres sur limite d'emprise publique ; à l'exception des équipements publics dont la sécurité impose une clôture plus haute

Les clôtures pleines sont interdites.

Elles devront être constituées d'une grille ou d'un grillage doublé ou non de haies végétales.

Elles pourront comprendre un mur de soutènement seulement en cas de nécessité technique.

Les clôtures, en limite d'urbanisation devront être doublées d'une haie d'essences locales.

Les zones de dépôts, de stockage des déchets, de livraisons 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.

3.1. Patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Se référer aux dispositions générales du présent règlement.

3.2. 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 est autorisé. Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, implantés en toiture, peuvent dépasser la hauteur maximale fixée par le règlement de chaque zone, dans la limite de 1,50m supplémentaires et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée et non visible depuis l'espace public.

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 édifices de qualité architecturale identifiés au titre des éléments du patrimoine bâti à protéger.

Le dépassement des règles de hauteurs et d'emprise au sol est autorisé, dans la limite de 30 % 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.

Article 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

4.1. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Le taux minimal d'espaces perméables est de 30% de la surface totale du terrain.

Cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.2. Traitement des espaces libres

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et participant à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'espaces fonctionnels pour la biodiversité.

Il sera planté au minimum un arbre de haute-tige pour 200m² d'espace libre.

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.

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

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 écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole/naturelle.

Article 5 : Stationnement

5.1. Principes

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement, lorsqu'elles sont fixées, sont applicables :

- à tout projet de construction,
- à toute modification d'une construction déjà existante (changements de destination et les extensions) pour le surplus du stationnement requis.

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement ne sont pas applicables au changement de destination des constructions déjà existantes n'ayant pas pour effet d'augmenter la surface de plancher.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles précédentes est fractionné, il est arrondi au nombre entier supérieur.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement peuvent être mutualisées, ayant pour effet de minorer les obligations du dit règlement.

5.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destination/ Sous-destination	Nombre minimal de places requises
Habitation	<p>Pour toute construction neuve à destination d'habitation située à plus de 500m (à pied) de la Gare de Langon :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher 1 place minimum de stationnement par logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ; résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation. 1 place visiteur pour 3 lots dans les opérations d'ensemble. <p>Pour toute construction neuve à destination d'habitation située à moins de 500m de la Gare de Langon (article L151-36 du code de l'urbanisme) :</p> <ul style="list-style-type: none"> logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, résidences universitaires visés à l'article L151-34 de Code de l'urbanisme : 0,3 place de stationnement minimum par logement ; autres logements : 1 place de stationnement minimum par logement. <p>En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le stationnement peut être réalisé dans son environnement immédiat (L151-33 du Code de l'Urbanisme).</p> <p>En cas d'extension ou réhabilitation, 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</p>
Artisanat et commerce de détail	Les surfaces de plancher de moins de 50m ² n'ont pas d'obligation de parking
Activité service	A l'exception de la ville de Langon dans le Secteur de mixité des fonctions renforcée Repéré au document graphique 3.2.2 sous l'appellation « Mixité des fonctions renforcé » : pour les surfaces de planchers supérieures à 50 m ² , une place pour 30m ² de surface de plancher.
Restauration	
Hébergement hôtelier et touristique	Minimum 0,3 places par chambre
Cinéma	Si le nombre de places de spectateurs est supérieur à 300 places alors maximum 1 place de stationnement pour 3 places de spectateurs
Bureaux	1 place par tranche de 50m ² de surface de plancher (annexes comprises).
Autres destinations	En considération de leur nature et de leur destination, il est demandé la réalisation de places de stationnement permettant de satisfaire les besoins des employés et/ou des clients et/ou des usagers.

5.3. Normes de stationnement pour les vélos

Destination/ Sous-destination	Nombre minimal de places requises
Habitation	<p>Le stationnement à prévoir pour les vélos est a minima de 2% de la Surface de Plancher.</p> <p>Ils doivent, soit constituer un local spécifique pour une ou plusieurs cages d'escalier dans le cas de locaux intégrés à la construction, soit constituer des locaux mutualisés à proximité d'une ou plusieurs cages d'escalier pour le cas de locaux extérieurs.</p> <p>Tout local doit être directement accessible depuis la voie publique, ou, à défaut, ne peut justifier de plus de deux portes le séparant de cette voie publique, sauf en cas de difficultés techniques avérées.</p> <p>Tout local doit justifier d'une superficie minimale de 10 m².</p> <p>Pour les opérations d'habitation, y compris le logement social, dont la Surface de Plancher est inférieure à 1 000 m² et/ou la largeur de parcelle sur rue est inférieure à 15 mètres, un seul local de 10 m² à rez de chaussée (intégré ou non à la construction) doit être réalisé pour le stationnement des vélos et poussettes.</p> <p>Pour la destination d'habitation, les locaux doivent être accessibles de plain pied et être majoritairement abrités.</p> <p>Pour les constructions à usage d'habitation de moins de 250 m² de Surface de Plancher, il n'est pas exigé de place de stationnement pour les vélos et les poussettes</p>
Artisanat et commerce de détail	<p>La superficie à réserver au stationnement des vélos et des poussettes doit tenir compte de la nature et du fonctionnement des établissements, de leur localisation et de leurs utilisateurs. Un local spécifique est requis dans tous les cas. La capacité de ce local doit être justifiée.</p>
Hébergement hôtelier et touristique	<p>Un local de 10 m² minimum, accessible de plain pied et majoritairement abrité, est exigé</p>
Bureaux et industrie	<p>Un local de 10 m² minimum, accessible de plain pied et majoritairement abrité, est exigé à partir de 100 m² de SP. Au delà, un espace supplémentaire de 10 m² librement localisé à rez de chaussée par tranche de 1000 m² de SP entamée est exigé</p>
Autres destinations	<p>En considération de leur nature et de leur destination, il est demandé la réalisation de places de stationnement permettant de satisfaire les besoins des employés et/ou des clients et/ou des usagers.</p>

5.4. Modalités d'application des normes de stationnement

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles ou encombrant la voie publique (trottoir et chaussée).

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 5%) d'au moins 3,50 m de longueur.

Caractéristique d'une place de stationnement :

Pour le stationnement automobile, chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5,00m ;
- Largeur : 2,50m.

III. Equipements et réseaux

Article 6 : Desserte par les voies publiques ou privées

Se référer aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 7 : Desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

A / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU HABITAT

Deux types de zones « Secteur 1AU soumis à OAP secteur d'aménagement » et « Secteur 1AU soumis à OAP sectorielle » sont présentes sur le territoire :

- **Les zones Secteur 1AU soumis à OAP secteur d'aménagement** sont uniquement régies par les Orientations d'Aménagement et Programmation (Livre 4 du PLUi).
- **Les zones Secteur 1AU soumis à OAP sectorielle** sont couvertes par un ou plusieurs secteurs d'OAP qui doivent être respectés dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

Les zones 1AU doivent être aménagées dans le cadre d'opérations d'ensembles portant sur l'ensemble de la zone concernée.

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

Article 1 : Autorisation, limitation et Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Repérés au document graphique 3.2.2 sous l'appellation « **Secteur 1AU soumis à OAP sectorielle (habitat)** » :

Autorisé	Interdit
<p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> • Logement • Hébergement <p>Équipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés • Établissements d'enseignement • Établissements de santé ou d'action sociale • Salles d'art ou de spectacle • Equipements sportifs • Autre équipement recevant du public 	<p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bureau • Industrie • Entrepôt • Centre de congrès et d'exposition • Restauration • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle <p>Exploitation agricole et forestière</p> <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation forestière • Exploitation agricole

Autorisé	Interdit
	<p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none">• Commerce de gros• Cinéma• Hébergement hôtelier• Camping et hôtellerie de plein air• Cinéma• Autres hébergements touristiques <p>De manière générale</p> <p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">• les installations classées pour la protection de l'environnement• les campings, stationnements de caravanes constituant un habitat permanent, garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs,• les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre• les carrières

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises ouvertes à la circulation publique

Les constructions et bâtiments devront être implantés conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique sur le plan « **Implantation des constructions par rapport aux voies (PLAN 3)** ».

Sous réserve de justifications techniques, architectures ou d'intégration, une implantation différente de celle définie dans la règle graphique pourra s'appliquer dans les cas suivants :

- lorsque l'unité foncière, du fait de sa configuration, ne permet pas d'implantation en limite(s) séparative(s) (exemple : géométrie de la parcelle particulière),
- lorsque le premier rang est construit,
- lorsqu'un décalage permet de souligner une percée visuelle lointaine ou bien sur un bâtiment ou un élément paysager repérer au règlement graphique.
- lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, pour toute proposition d'implantation améliorant la qualité de l'espace public (cour aménagée, mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt, vues traversantes, jardin partagé, etc.),
- pour les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ne respectant pas ces règles : elles peuvent être implantées dans la continuité de l'existant,
- pour les constructions implantées sur des parcelles en second rideau de l'urbanisation existante,
- pour les annexes,
- pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et bâtiments devront être implantés conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique sur le **plan des règles graphiques**. Lorsqu'une construction est implantée en recul par rapport à la limite séparative, le recul doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des règles d'implantation différentes s'appliquent vis-à-vis des limites séparatives lorsque celles-ci sont en limite de voies publiques (exceptée la voie desservante du terrain) : les constructions et annexes doivent respecter un recul minimal de 5 mètres vis-à-vis de ces limites séparatives concernées. Une dérogation est possible si le maintien des conditions de sécurité routière le permet, ou si la configuration et la topographie de l'unité foncière le nécessite.

3.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Sans objet

3.4. Emprise au sol et surface de plancher des constructions

Sans objet

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.5. Hauteur des constructions

Le nombre de niveaux des constructions et bâtiments devra être conforme aux dispositions mentionnées au règlement graphique sur le plan des règles graphiques « **Hauteur des constructions** ».

Les combles pourront être aménagés.

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Les hauteurs sont mesurées au centre de la construction par rapport au terrain naturel.

3.6. Implantation par rapport aux autres constructions implantées sur une même parcelle

Sans objet.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Façades

Les façades des constructions principales seront :

- soit en pierre apparente avec des joints de la même couleur que la pierre ;
- soit enduits avec des matériaux qui reprendront les textures et tonalités traditionnels du pays (teintes pierre de Gironde) ;
- soit dans un autre matériau d'aspect similaire s'il garantit la bonne intégration dans le bâti et paysage environnant.

Dans le cas des murs en bardage bois, ceux-ci devront être restaurés en respectant la composition et les teintes d'origine.

Les matériaux nus de type tôles galvanisées, plaques de béton non enduites et préfabriqués non revêtus sont interdits.

4.2. Les toitures

Les toitures des constructions principales opteront pour 2, 3 ou 4 pans avec une pente de toit comprise entre 25 et 35%. Si des châssis de toit sont prévus, ils seront limités en nombre et intégrés dans le plan de la couverture.

Elles devront être revêtues :

- soit en tuile canal de terre cuite de teintes claires mélangées ;
- soit en tuile mécanique (tuile à emboîtement) à profil courbe ou de type "double canal" ou en matériaux d'aspect identique pour tenir compte soit de l'identité de la construction, soit de l'environnement (plusieurs constructions existantes).

D'autres types de toitures issus d'une architecture contemporaine pourront être autorisés à condition de respecter le caractère paysager urbain environnant.

4.3. Clôtures

La création de clôture devra être compatible avec le style et les proportions en lien avec l'environnement paysager et bâti environnant.

Clôture sur voies et emprises publiques :

Elles seront implantées à l'alignement, sauf en cas de nécessité technique, et seront constituées :

- soit d'un mur bahut en pierre apparente ou enduit, d'une hauteur maximale de 1,60 m ;
- soit d'un muret en pierre apparente ou enduit, surmonté d'une grille à barreaudages simples, le tout d'une hauteur maximale de 1,60m
- soit d'une haie végétale doublée d'une grille ou d'un grillage, le tout d'une hauteur maximale de 1,60 m

Clôture sur les limites séparatives :

Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- soit d'une haie végétale doublée d'une grille ou d'un grillage, le tout d'une hauteur maximale de 1,80 m.

De manière générale :

Les clôtures enduites devront l'être sur toutes les faces et d'une teinte uniforme, claire ou pastel, ocre, beige, tons pierre de gironde, blanc cassé.

Les haies végétales devront utiliser des essences locales.

Une hauteur de mur plus importante est autorisée à condition que ce nouveau mur de clôture vienne en continuité d'un mur existant attenant.

En zone inondable, les murs en maçonnerie devront être munis de barbacanes. La mise en œuvre des clôtures devra assurer une transparence hydraulique.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1. Surface imperméabilisée

La part maximale du terrain d'assiette du projet pouvant être imperméabilisée est définie au règlement graphique sur le plan des règles **graphiques 05_Emprise_au_sol_des_constructions**

5.2. Surface de pleine terre

Sans objet.

5.3. Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

L'utilisation d'essences locales doit être favorisée dans les haies 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 écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole/naturelle.

Article 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement.

6.1. Stationnement des véhicules automobiles

Il est demandé :

Habitation	Nombre de places minimales
Habitation	1 place de stationnement par tranche de 80 m ² de surface de plancher 1 place minimum de stationnement par logement locatif aidé par l'Etat 1 place visiteur par tranche de 400 m ² de surface de plancher pour les opérations d'habitat collectif. 1 place visiteur pour 3 lots dans les opérations d'ensemble.
Artisanat et commerce de détail	Les surfaces de moins de 50m ² n'ont pas d'obligation de parking ; pour les autres commerces, une place pour 30m ² de surface de plancher.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	1 emplacement par tranche entamée de 50 m ² de surface plancher

Dans les autres cas, le nombre de place de stationnement est à déterminer en fonction des besoins de fréquentation des activités ou équipements concernés.

En cas d'impossibilité de création des places sur le terrain d'assiette, les places de stationnement seront réalisées en dehors des voies publiques ou ouvertes à la circulation, à proximité de l'opération.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la réalisation des places de stationnement pourra être mutualisée.

Pour l'aménagement des aires de stationnement (mutualisées ou non), les revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisés sont à privilégier.

Afin d'assurer une gestion optimale du stationnement, il est recommandé d'aménager des systèmes de stationnement « midi » en limite des voies publiques adaptées, et notamment pour les projets créant 5 logements ou plus.

6.2. Stationnement des vélos

Pour les bâtiments d'habitation collective de plus de 5 logements, un local pour le stationnement des deux roues non motorisés, doit être prévu à l'intérieur de la parcelle.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes pour les bâtiments à usage principal d'habitation, soit une superficie minimale de 5 m².

En cas d'impossibilité, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu dans l'environnement immédiat. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.

Article 6 : Défense incendie

La construction autorisée devra être implantée à plus de 12 mètres des limites d'un boisement. Les opérations d'aménagement sont admises sous réserve de créer une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier, avec 6 mètres en dehors des lots (tout en restant sur l'assiette du projet).

Ainsi, une bande de roulement périmétrale d'une largeur de 4 m et des accotements de part et d'autre de 1 m de large, hors fossés, englobant l'ensemble des bâtiments, équipements ou ouvrages projetés et disposant d'un accès normalisé à la forêt tous les 500 m devra être créée

III. Equipements et réseaux

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

Sans objet.

Article 8 : Desserte par les réseaux

8.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, ou à défaut, à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions des règles de salubrité en vigueur.

8.2. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement non collectif est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et au schéma directeur d'assainissement communal.

L'autorisation d'urbanisme est délivrée sous réserve de l'avis de l'autorité compétente en matière de service public de l'assainissement non collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite.

Tout rejet des eaux usées dans les fossés, caniveaux, ou réseaux pluviaux est interdit.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval

La gestion des eaux pluviales devra se faire à la parcelle afin que les aménagements et les constructions puissent intégrer, dans la mesure du possible, des dispositions techniques alternatives telles que le stockage, la récupération des eaux de toitures (citernes, bacs,...) pour une utilisation aux fins d'arrosage ou d'usages techniques sans rapport avec l'hygiène et l'alimentation.

Le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

Electricité et télécommunications

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

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

La pose de fourreaux permettant le passage de fibres optiques devra être prévue.

B/ DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU économie :

Les zones Secteur « 1AU soumis à OAP (économie) » sont couvertes par un ou plusieurs secteurs d'OAP qui doivent être respectés dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

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

Article 1 : Autorisation, limitation et Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Repérés au document graphique 3.2.2 sous l'appellation « **secteur 1AU soumis à OAP (économie)** » :

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
<p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> • Commerce de gros <p>autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> • Industrie • Entrepôt • Centre de congrès et d'exposition 	<p>Habitation</p> <p>Logement de fonction ou gardiennage sous condition de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • justifier la nécessité de ce logement en lien avec l'activité économique principale exercée sur le périmètre concerné par le projet. <p>autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les bureaux, s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone 	<p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hébergement • Logement <p>Exploitation agricole et forestière</p> <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole • Exploitation forestière <p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> • Commerce de détail et artisanat • Hôtels • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Cinéma • Artisanat et commerce de détail • Restauration • Autres hébergements touristiques

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
	<p>Équipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés <p>De manière générale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur. • Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux et constructions autorisés, aux travaux de voirie ou de réseaux ou aux aménagements paysagers des espaces libres. 	<p>Équipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Établissements d'enseignement • Établissements de santé ou d'action sociale • Salles d'art ou de spectacle • Equipements sportifs • Autre équipement recevant du public <p>De manière générale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois) • Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation • Les déchets de toute nature, le stockage et matériaux de démolition ou de récupération

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Volumétrie et implantation des constructions

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti

Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement

En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),

Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable

Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.

Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade de la construction principale sera implantée avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions nouvelles seront implantées avec un retrait minimal de 5m ou Hauteur divisée par 2 par rapport aux limites séparatives latérales. Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($D=H/2$). Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($D=H/2$) entre la construction et le fond de parcelle, sans être inférieur à 3m.

3.2. Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 16 mètres.

Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 80 % du terrain d'assiette du projet.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises ouvertes à la circulation publique

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 suivantes sont applicables aux voies publiques et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique et emprises privées à caractère d'espace commun existantes ou à créer

Règles générales	Hors agglomération, les constructions et installations doivent être implantés avec un recul minimum de : <ul style="list-style-type: none">• 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A62.• 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation (hors secteurs concernés par une étude de dérogation à l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme)• 15 mètres de l'axe des autres routes départementales L'axe de la route correspond à l'axe central de la chaussée circulée.
Autres cas	Dans les autres cas, au moins une façade entière de la construction principale sera implantée avec un retrait au moins égal à 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Règles particulières

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter un recul minimum de 10 m par rapport à l'axe des voies situées à l'intérieur des bandes de crêtes reportées sur le règlement graphique. Cette règle prévaut sur la règle générale.

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 exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale,
- Lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu,
- 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 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,
- Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies et/ou emprises existantes ou à créer, la façade des constructions et installations peut être implantée à l'alignement sur une seule de celles-ci. Si une des façades n'est pas implantée à l'alignement, elle doit être implantée à une distance de l'alignement des autres voies et emprises existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres.
- Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- Dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- 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, il pourra être imposé un retrait de la façade,
- Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.
- 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 prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

<p>Règles générales</p>	<p>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.</p> <p>Les limites séparatives comprennent limites latérales et limites de fond de parcelle.</p> <p>Les annexes à la construction principale peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle.</p> <p>Sans préjudice des dispositions énoncées aux paragraphes ci-après, aucune construction, bâtiment installation ou ouvrage nouveau ne peut dépasser la distance de retrait indiquée au plan des règles d'implantations par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 4 mètres. Lorsque l'unité foncière jouxte une zone à vocation d'habitat, les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur sans toutefois être inférieure à 10 mètres.</p>
<p>Règles particulières</p>	<p>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 exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour la réalisation d'un équipement ou installation nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ; • Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique lié 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 (parcelle en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...); • 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 (partie d'un arbre constituée de l'ensemble des branches situées au sommet du tronc) 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.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Principes de qualité architecturale

L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.

Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

4.2. Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou créer

Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement

Façades	<p>Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et dans les mêmes tons.</p> <p>L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.</p> <p>Pour contribuer à la qualité des zones d'activités, les bâtiments bénéficiant d'un effet vitrine sur la voie publique devront présenter une qualité architecturale et un traitement de leurs abords. Pour cela il est demandé :</p> <ul style="list-style-type: none">• De varier le traitement des façades (variation harmonieuse de couleurs de façades (3 tons maximum), variation de la volumétrie et décrochement encouragé ;• De rechercher une unité d'ensemble dans le traitement de la zone d'activités, de ses abords, cheminements, clôtures...• Le stockage des matériaux (hors exposition) sera prévu de préférence à l'arrière des bâtiments.
Toitures	<p>Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi, excepté pour les toits terrasses.</p> <p>Les toitures autres que terrasse auront une pente maximum de 35%.</p>
Clôtures	<p>Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois leur réalisation est assujettie aux prescriptions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">• sur voie publique : <p>Elles ne devront pas dépasser 2 m, et doivent être constituées d'une haie végétale ou d'un grillage, doublé d'une haie végétale d'essences locales mélangées.</p> <p>sur limite séparative :</p> <p>Elles seront constituées soit par une haie végétale d'essences locales mélangées, doublées ou non d'un grillage.</p> <p>Des dépassements de hauteurs sont autorisés, si cela est justifié pour des raisons de sécurité.</p> <p>Dans les secteurs soumis à un risque inondation, les clôtures devront être conçues pour permettre le libre écoulement des eaux (transparence hydraulique) ou constituées d'une haie végétale composée d'essences locales.</p>

4.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur le même terrain d'assiette (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Dans les projets de construction nouvelle, 10% au moins de la parcelle devront être traités en espace vert, prioritairement situés en bordure d'espace public. Ces espaces seront plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 200 m² d'espace libre.

Article 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il exigé, pour les constructions nouvelles et aménagements de constructions existantes et activités suivantes :

6.1. Stationnement des véhicules automobiles

Destination	Sous-destination	Nombre de places minimales
Commerce et activités de services	Commerce de gros	Le nombre de places est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du code du travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public, etc.) et de la localisation de l'établissement.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place de stationnement par 100m ² de surface de plancher pour les installations inférieures à 300 m ² de surface de Plancher
	Entrepôt	1 place de stationnement par 200 m ² de surface de plancher pour les installations supérieures à 300 m ² de Surface de Plancher.
Habitation	Logement	1 place de stationnement par tranche de 80 m ² de surface de plancher

6.2. Stationnement des vélos

Destination	Sous-destination	Nombre de places minimales
Habitation	Logement	Non réglementé
Commerce et activités de services	Commerce de gros	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard du réseau d'itinéraires cyclables. Les dispositifs couverts destinés au stationnement des vélos doivent être réalisés de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	

III. Équipements et réseaux

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

8.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut-être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès aux engins de secours devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins ».

8.2. Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie, existante ou à créer, publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et cycles.

8.3. 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 ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des Personnes à Mobilité Réduite.

Article 9 : Desserte par les réseaux

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

9.1. Eau potable

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

C/ DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU économie et commerce :

Les zones Secteur « 1AU soumis à OAP (économie et commerce) » sont couvertes par un ou plusieurs secteurs d'OAP qui doivent être respectés dans un rapport de compatibilité en sus du présent règlement.

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

Article 1 : Autorisation, limitation et Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Repérés au document graphique 3.2.2 sous l'appellation « **secteur 1AU soumis à OAP (économie et commerce)** » :

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
<p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> • Commerce de gros <p>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> • Industrie • Entrepôt 	<p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> • Artisanat et commerce de détail sous condition d'une surface planche minimum de 400 m² (dont 400m² minimum de surface de vente) , ou, le cas échéant, la superficie résiduelle de la zone 1AU. <p>Habitation</p> <p>Logement de fonction ou gardiennage sous condition de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • justifier la nécessité de ce logement en lien avec l'activité économique principale exercée sur le périmètre concerné par le projet. <p>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les bureaux, s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone 	<p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hébergement • Logement <p>Exploitation agricole et forestière</p> <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole • Exploitation forestière <p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hôtels • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Cinéma • Restauration • Autres hébergements touristiques <p>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> • Centre de congrès et d'exposition

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
	<p>De manière générale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur. • Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux et constructions autorisés, aux travaux de voirie ou de réseaux ou aux aménagements paysagers des espaces libres. 	<p>Équipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés • Établissements d'enseignement • Établissements de santé ou d'action sociale • Salles d'art ou de spectacle • Equipements sportifs • Autre équipement recevant du public <p>De manière générale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le stationnement isolé de caravanes / HLL / RML (de plus de 3 mois) • Les carrières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation • Les déchets de toute nature, le stockage et matériaux de démolition ou de récupération

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions

3.1. Volumétrie et implantation des constructions

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,

Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des implantations autres pourront être autorisées dans les cas suivants:

Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti

Pour la préservation d'une perspective paysagère repérée au schéma d'aménagement

En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),

Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable

Pour prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle.

Pour prise en compte d'une zone de risque naturel ou technologique.

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer	Au moins une façade de la construction principale sera implantée avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et fond de parcelle	Les constructions nouvelles seront implantées avec un retrait minimal de 5m ou Hauteur divisée par 2 par rapport aux limites séparatives latérales. Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($D=H/2$). Il est imposé un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($D=H/2$) entre la construction et le fond de parcelle, sans être inférieur à 3m.

3.2. Hauteur des constructions :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 16 mètres.

Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol des constructions n'excèdera pas 80 % du terrain d'assiette du projet.

3.3. Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises ouvertes à la circulation publique

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 suivantes sont applicables aux voies publiques et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique et emprises privées à caractère d'espace commun existantes ou à créer

Règles générales	Hors agglomération, les constructions et installations doivent être implantés avec un recul minimum de : <ul style="list-style-type: none">• 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'A62.• 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation (hors secteurs concernés par une étude de dérogation à l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme)• 15 mètres de l'axe des autres routes départementales L'axe de la route correspond à l'axe central de la chaussée circulée.
Autres cas	Dans les autres cas, au moins une façade entière de la construction principale sera implantée avec un retrait au moins égal à 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Règles particulières

Ces règles générales d'implantation ne concernent pas :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang, ainsi que les parcelles dites en drapeau,
- Les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton,
- Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter un recul minimum de 10 m par rapport à l'axe des voies situées à l'intérieur des bandes de crêtes reportées sur le règlement graphique. Cette règle prévaut sur la règle générale.

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 exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnement des constructions voisines diffère de la règle générale,
- Lorsque l'implantation ou l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu,
- 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 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,
- Lorsqu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies et/ou emprises existantes ou à créer, la façade des constructions et installations peut être implantée à l'alignement sur une seule de celles-ci. Si une des façades n'est pas implantée à l'alignement, elle doit être implantée à une distance de l'alignement des autres voies et emprises existantes ou à créer au moins égale à 3 mètres.
- Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- Dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- 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, il pourra être imposé un retrait de la façade,
- Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.
- 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 prendre en compte le passage de réseaux et/ou canalisations traversant la parcelle

3.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

<p>Règles générales</p>	<p>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.</p> <p>Les limites séparatives comprennent limites latérales et limites de fond de parcelle.</p> <p>Les annexes à la construction principale peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle.</p> <p>Sans préjudice des dispositions énoncées aux paragraphes ci-après, aucune construction, bâtiment installation ou ouvrage nouveau ne peut dépasser la distance de retrait indiquée au plan des règles d'implantations par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 4 mètres. Lorsque l'unité foncière jouxte une zone à vocation d'habitat, les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur sans toutefois être inférieure à 10 mètres.</p>
<p>Règles particulières</p>	<p>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 exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour la réalisation d'un équipement ou installation nécessaire au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ; • Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique lié 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 (parcelle en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...); • 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 (partie d'un arbre constituée de l'ensemble des branches situées au sommet du tronc) 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.

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4: Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1. Principes de qualité architecturale

L'architecture devra être travaillée (image architecturale et qualité environnementale) en s'inspirant des codes de l'architecture traditionnelle. Les nouvelles constructions ne peuvent 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 matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nus et devront être recouverts sans délais.

Les ouvrages techniques des constructions (groupes extérieurs de chauffage, climatisation, ...) ne devront pas, sauf impossibilité technique être perceptibles depuis les voies et espaces publics.

4.2. Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou créer

Le traitement paysager devra être harmonieux entre les différentes zones de l'opération, notamment par le maintien, au maximum, des arbres et boisements existants.

Les espaces extérieurs et les accès aux logements devront être traités de façon qualitative, en veillant à garantir une cohérence globale à l'échelle de l'opération (les espaces libres de constructions seront maintenus le plus possible en espaces végétalisés).

D'une manière générale, le traitement paysager entre le secteur de projet et les zones adjacentes devra être pensé pour assurer les transitions ainsi que l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement

Façades	<p>Les façades arrière et latérales ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et dans les mêmes tons.</p> <p>L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc...) est interdit.</p> <p>Pour contribuer à la qualité des zones d'activités, les bâtiments bénéficiant d'un effet vitrine sur la voie publique devront présenter une qualité architecturale et un traitement de leurs abords. Pour cela il est demandé :</p> <ul style="list-style-type: none">• De varier le traitement des façades (variation harmonieuse de couleurs de façades (3 tons maximum), variation de la volumétrie et décrochement encouragé ;• De rechercher une unité d'ensemble dans le traitement de la zone d'activités, de ses abords, cheminements, clôtures...• Le stockage des matériaux (hors exposition) sera prévu de préférence à l'arrière des bâtiments.
Toitures	<p>Dans le cas d'extension de bâtiments existants, le matériau de couverture sera identique à celui du bâtiment agrandi, excepté pour les toits terrasses.</p> <p>Les toitures autres que terrasse auront une pente maximum de 35%.</p>
Clôtures	<p>Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois leur réalisation est assujettie aux prescriptions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">• sur voie publique : <p>Elles ne devront pas dépasser 2 m, et doivent être constituées d'une haie végétale ou d'un grillage, doublé d'une haie végétale d'essences locales mélangées.</p> <p>sur limite séparative :</p> <p>Elles seront constituées soit par une haie végétale d'essences locales mélangées, doublées ou non d'un grillage.</p> <p>Des dépassements de hauteurs sont autorisés, si cela est justifié pour des raisons de sécurité.</p> <p>Dans les secteurs soumis à un risque inondation, les clôtures devront être conçues pour permettre le libre écoulement des eaux (transparence hydraulique) ou constituées d'une haie végétale composée d'essences locales.</p>

4.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur le même terrain d'assiette (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Dans les projets de construction nouvelle, 10% au moins de la parcelle devront être traités en espace vert, prioritairement situés en bordure d'espace public. Ces espaces seront plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 200 m² d'espace libre.

Article 6 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Il exigé, pour les constructions nouvelles et aménagements de constructions existantes et activités suivantes :

6.1. Stationnement des véhicules automobiles

Destination	Sous-destination	Nombre de places minimales
Habitation	Logement	1 place de stationnement par tranche de 80 m ² de surface de plancher
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Les surfaces de moins de 50m ² n'ont pas d'obligation de parking ; pour les autres commerces, une place pour 30m ² de surface de plancher.
	Commerce de gros	Le nombre de places est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du code du travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public, etc.) et de la localisation de l'établissement.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	1 place de stationnement par 100m ² de surface de plancher pour les installations inférieures à 300 m ² de surface de Plancher
	Entrepôt	1 place de stationnement par 200 m ² de surface de plancher pour les installations supérieures à 300 m ² de Surface de Plancher.

6.2. Stationnement des vélos

Destination	Sous-destination	Nombre de places minimales
Habitation	Logement	Non réglementé
Commerce et activités de services	Artisanat et Commerce de détail	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard du réseau d'itinéraires cyclables. Les dispositifs couverts destinés au stationnement des vélos doivent être réalisés de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique.
	Commerce de gros	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	

III. Équipements et réseaux

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

8.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès débouchant sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut-être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès aux engins de secours devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins ».

8.2. Voirie

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie, existante ou à créer, publique ou privée qui les dessert.

Les constructions et installations à leur achèvement doivent être desservies par des voies ouvertes à la circulation publique ou privée dont les caractéristiques permettent notamment l'approche des moyens de lutte contre l'incendie et de protection civile.

Les voies en impasse devront rester l'exception. S'il est impossible de faire autrement, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre l'accès et la manœuvre des véhicules de secours et des services publics (notamment les véhicules de ramassage des ordures ménagères).

Les voies nouvelles seront stabilisées et revêtues. Elles intégreront un supplément dimensionnel pour des espaces sécurisés pour la circulation des piétons et cycles.

8.3. 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 ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des Personnes à Mobilité Réduite.

Article 9 : Desserte par les réseaux

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

9.1. Eau potable

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

D/ DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU :

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

LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLEES

Les dispositions qui suivent s'appliquent sous réserve des limitations prévues dans les dispositions générales et des règles applicables à toutes les zones.

I. Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectation des sols, et types d'activités

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Sont uniquement autorisés :

Les constructions, extensions et installations nécessaires à une exploitation agricole :

Les constructions, extension et installations à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

Les constructions, extensions 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 paysage ;
- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées.

L'implantation ou l'extension des constructions à usage de logement de fonction et nécessaires aux exploitations agricoles est autorisée en tant qu'accessoire à la construction ou l'installation nécessaire à l'exploitation agricole et sous réserve :

- d'être nécessaire à la production ;
- d'être implantées à moins de 50 mètres des bâtiments d'habitation, sauf en cas de contraintes techniques ou topographiques justifiées ;
- en cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction sera acceptée qu'après l'achèvement des bâtiments d'exploitation ou concomitamment à la construction du bâtiment d'exploitation.

LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Envoyé en préfecture le 18/01/2023

Reçu en préfecture le 18/01/2023

Publié le



ID : 033-200043974-20221220-DEL22DEC11L3A-DE

Sont uniquement autorisés :	
Les constructions et installations destinées à l'habitat existant non nécessaire à une exploitation agricole	<p>Les extensions des habitations existantes sont autorisées dès lors :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; - que cela ne revient pas à créer un logement supplémentaire. <p>En zone inondable, l'extension des habitations devra se faire en surélévation.</p> <p>Conformément à l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, afin d'éviter la transformation d'annexes en logements, l'extension des constructions existantes à usage d'habitation est autorisée suivant les règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • extension limitée à 30 % de l'existant à la date d'approbation du PLU sans que la surface de plancher finale ne dépasse 250 m²,
Les annexes	<p>Les annexes aux bâtiments d'habitation existants sont autorisées, à titre exceptionnel, suivant les règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La superficie ne doit pas dépasser 50m² pour un garage ou abri de jardin • être implantées à moins de 20 mètres des bâtiments d'habitation existants, sauf en cas de contraintes techniques ou topographiques justifiées • La limitation, par unité foncière, d'une annexe liée à l'habitation existante <p>Les bassins de piscines sont autorisés dans une limite de 80 m² maximum d'emprise au sol.</p> <p>Ces règles s'appliquent dans les STECAL à vocation d'habitat.</p>
Le changement de destination	<p>Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage est susceptible d'être autorisé à condition que ce changement ne génère pas plus d'un logement. Il ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité du site.</p> <p>Le changement de destination est autorisé également pour le développement de projets agro-touristiques.</p>
Les équipements collectifs	<p>Les constructions et installations nécessaires aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p>
Les projets photovoltaïques	<p>Les projets photovoltaïques, sous réserve des règles énoncées par les servitudes d'utilité publique, et lorsqu'ils ne sont pas de nature à porter une atteinte irréversible à l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain.</p>
Les affouillements et exhaussements du sol	<p>Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils ont un rapport direct avec les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (notamment la gestion des eaux pluviales...) ou avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.</p>

LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Envoyé en préfecture le 18/01/2023

Reçu en préfecture le 18/01/2023

Publié le



ID : 033-200043974-20221220-DEL22DEC11L3A-DE

Dans chacun des STECAL délimités au document graphique n°3.2.2, 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 A sont en outre autorisés :

	Interdictions	Limitations
STECAL HABITAT DEMONTABLE	<p>Les destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> Exploitation agricole et forestière Commerces et activités de services, Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires Equipements d'intérêt collectif et services publics Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire 	<p>Les destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> Habitation, si elles correspondent à de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (par exemple : yourte ou tiny house).
STECAL ECONOMIE	<p>Les destinations et sous destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> Exploitation agricole et forestière Habitation Commerces et activités de services, Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires Equipements d'intérêt collectif et services publics Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire <p>- centre de congrès et d'exposition</p>	<p>Les destinations et sous destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire <p>- Industrie ; - Entrepôt ; - bureau</p>
STECAL DIVERSIFICATION AGRICOLE	<p>Les destinations et sous destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Habitation - hébergement • Commerces et activités de services, - artisanat et commerce de détail - commerce de gros - cinéma - activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires • Equipements d'intérêt collectif et services publics 	<p>Les destinations et sous destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole et forestière - Exploitation agricole - Exploitation forestière <ul style="list-style-type: none"> • Commerces et activités de services, - Artisanat et commerce de détail - Autres hébergements touristiques

LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Envoyé en préfecture le 18/01/2023

Reçu en préfecture le 18/01/2023

Publié le



ID : 033-200043974-20221220-DEL22DEC11L3A-DE

	Interdictions	Limitations
STECAL TOURISME / LOISIRS	<p>Les destinations et sous destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole et forestière • Habitation - hébergement • Commerces et activités de services, - artisanat et commerce de détail - commerce de gros - cinéma - activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires • Equipements d'intérêt collectif et services publics 	<p>Les destinations et sous destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Commerces et activités de services, - Artisanat et commerce de détail - Hôtels - Autres hébergements touristiques
STECAL TOURISME VITICOLE	<p>Les destinations et sous destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole et forestière • Habitation - hébergement • Commerces et activités de services, - commerce de gros - cinéma - activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires • Equipements d'intérêt collectif et services publics 	<p>Les destinations et sous destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Commerces et activités de services, - Artisanat et commerce de détail - Hôtels - Autres hébergements touristiques

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 2 : Volumétrie et implantation des constructions

2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 10 mètres vis-à-vis de l'emprise publique, sauf en cas de contraintes techniques ou topographiques justifiées. Au sein des STECAL délimités au document graphique n°3.2.2, les constructions et bâtiments devront être implantés conformément aux dispositions mentionnées au document graphique n°3.2.3.

2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Au sein des STECAL délimités au document graphique n°3.2.2, les constructions et bâtiments devront être implantés conformément aux dispositions mentionnées au document graphique n°3.2.4.

2.4. Hauteur des constructions

Constructions et installations liées à une exploitation agricole

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage, sauf pour les éléments de superstructure de type silos, cuves, etc.

Constructions et installations destinées à l'habitat existant, et non liées à une exploitation agricole

Pour les extensions des habitations existantes et les annexes accolées : la hauteur maximale ne doit pas dépasser la hauteur de la construction faisant l'objet des travaux.

La hauteur maximale des annexes non accolées aux habitations n'excède pas 4 mètres.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

STECAL en zone A :

Au sein des STECAL délimités au document graphique n°3.2.2, les constructions devront respecter les règles de hauteur maximale conformément aux dispositions graphiques mentionnées au document graphique n°3.2.6.

2.3. Emprise au sol

Se reporter aux dispositions de l'article 1.

Au sein des STECAL délimités au document graphique n°3.2.2, les constructions et bâtiments devront être implantés conformément aux dispositions mentionnées au document graphique n°3.2.5.

Article 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.1. Règles générales

Se référer aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

3.2. Façades, toitures et clôtures

Façades

Les constructions et installations destinées à l'habitat existant non liées à une exploitation agricole :

Les différentes façades d'un bâtiment y compris des annexes, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées de manière à garder une harmonie d'ensemble.

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

La couleur des façades, en dehors des matériaux naturels (bois, pierre), doit être traitée dans les teintes permettant une inscription au site environnant.

Toute modification d'une façade d'une habitation existante doit en respecter ses caractéristiques, notamment ses éléments de modénature, ses matériaux et la forme et le rythme de ses ouvertures. Cela ne s'applique pas :

- aux extensions et aux annexes qui doivent néanmoins être en harmonie avec la construction principale ;
- aux constructions qui ne présentent pas les caractéristiques de l'architecture girondine et landaise traditionnelle.

Autres constructions :

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.

La couleur des façades, en dehors des matériaux naturels (bois, pierre), doit être traitée dans les teintes permettant une inscription au site environnant.

Toitures

Les toitures à deux pentes asymétriques sont interdites.

En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

L'emploi de matériaux de teinte claire est interdit.

Les plaques ondulées en tôle ou plastique sont interdites.

Les panneaux photovoltaïques et solaires sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent visuellement à la toiture et de respecter la volumétrie et les pentes des constructions.

Clôtures

Les constructions et installations existantes non liées à une exploitation agricole :

Elles devront être constituées :

- soit d'un mur plein ;
- soit d'un muret plein surmonté d'une grille pouvant être doublé d'une haie composée d'essences locales. La hauteur du muret doit être comprise entre 0,40 et 0,80 mètre ;
- soit d'une clôture bois ou grillage ajouré doublée d'une haie composée d'essences locales ;
- soit d'une haie composée d'essences locales.

Les haies constituées d'une seule essence de résineux sont interdites.

Les matériaux de type plaque et poteaux en béton sont interdits. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

La hauteur maximale des clôtures sur rue et emprise publique est limitée à 1,60 mètre et en limites séparatives à 1,80 mètre.

Dans les secteurs soumis à un risque inondation, les clôtures devront être conçues pour permettre le libre écoulement des eaux (transparence hydraulique) ou constituées d'une haie végétale composée d'essences locales.

3.3. Patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Se référer aux dispositions générales du présent règlement.

3.4. Performance énergétique et environnementale des constructions

Non réglementé.

3.4. 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 est autorisé. Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, implantés en toiture, peuvent dépasser la hauteur maximale fixée par le règlement de chaque zone, dans la limite de 1,5m supplémentaires et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée et non visible depuis l'espace public.

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 édifices de qualité architecturale identifiés au titre des éléments du patrimoine bâti à protéger.

Le dépassement des règles de hauteurs et d'emprise au sol est autorisé, dans la limite de 30 % 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.

Article 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

4.1. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Non réglementé

4.2. Traitement des espaces libres

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et participant à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'espaces fonctionnels pour la biodiversité.

Un traitement perméable des voiries, des dessertes et des aires de stationnement doit être privilégié (sablage, dallage, pavage ...) aux bitumes et enrobés.

Les parcs de stationnement ou les aires de dépôt à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'essences locales variées : d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants...) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.

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.

En cas de constructions volumineuses, il est fait obligation de mettre en place des plantations afin d'atténuer l'impact de la construction sur son environnement.

Article 5 : 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.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé la création d'1 place par tranche de 80m² de surface de plancher avec au moins 1 place par logement.

Pour l'artisanat et commerce de détail, les surfaces de plancher de moins de 50m² n'ont pas d'obligation de parking. Pour les surfaces de planchers supérieures à 50 m², une place pour 30m² de surface de plancher.

Pour les hébergements hôteliers et touristique un minimum 0,3 places par chambre est demandé.

III. Equipements et réseaux

Article 6 : Desserte par les voies publiques ou privées

6.1. Accès

Se référer aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

6.2. Voirie

Se référer aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 7 : Desserte par les réseaux

7.1. Eau potable

Se référer aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

7.2. Assainissement des eaux usées

Se référer aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

7.3. Eaux pluviales

Se référer aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

7.4. Infrastructures et réseaux de communication électronique

Se référer aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

Communauté de communes du SUD GIRONDE

PLÜI

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Envoyé en préfecture le 18/01/2023

Reçu en préfecture le 18/01/2023

Publié le

SLOW

ID : 033-200043974-20221220-DEL22DEC11L3A-DE

LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

7

Les dispositions qui suivent s'appliquent sous réserve des limitations prévues dans les dispositions générales et des règles applicables à toutes les zones.

I. Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectation des sols, et types d'activités

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Pour les parcelles concernées par le camp militaire sur la commune de Lucmau, les occupations et utilisations du sol nécessaires aux activités du camp militaire sont autorisées.

Sont uniquement autorisés :

Les constructions, extensions et installations nécessaires à une exploitation forestière :

Les constructions, extension et installations à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

Les constructions, extensions 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 ;
- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées.

L'implantation ou l'extension des constructions à usage de logement de fonction et nécessaires aux exploitations agricoles est autorisée en tant qu'accessoire à la construction ou l'installation nécessaire à l'exploitation agricole et sous réserve :

- d'être indispensables pour une surveillance permanente du site ;
- d'être implantées à moins de 50 mètres des bâtiments d'exploitation, sauf en cas de contraintes techniques ou topographiques justifiées ;
- en cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction sera acceptée qu'après l'achèvement des bâtiments d'exploitation ou concomitamment à la construction du bâtiment d'exploitation.

LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Envoyé en préfecture le 18/01/2023

Reçu en préfecture le 18/01/2023

Publié le



ID : 033-200043974-20221220-DEL22DEC11L3A-DE

Sont uniquement autorisés :	
<p>Les constructions et installations destinées à l'habitat existant non nécessaire à une exploitation forestière</p>	<p>Les extensions des habitations existantes sont autorisées dès lors :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; - que cela ne revient pas à créer un logement supplémentaire. <p>Conformément à l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, afin d'éviter la transformation d'annexes en logements, l'extension des constructions existantes à usage d'habitation est d'habitation à la date d'approbation du PLU dont l'édification est interdite dans la zone, est autorisée suivant les règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • extension limitée à 30 % de l'existant à la date d'approbation du PLU sans que la surface de plancher finale ne dépasse 250 m²,
<p>Les annexes</p>	<p>Les annexes des habitations existantes sont autorisées, à titre exceptionnel, suivant les règles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La superficie ne doit pas dépasser 50m² pour un garage ou abri de jardin • être implantées à moins de 20 mètres des bâtiments d'exploitation, sauf en cas de contraintes techniques ou topographiques justifiées • La limitation, par unité foncière, d'une annexe liée à l'habitation existante <p>Les bassins de piscines et annexes sont autorisées dans une limite de 80 m² maximum d'emprise au sol. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les STECAL</p>
<p>Le changement de destination</p>	<p>Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage est susceptible d'être autorisé à condition que ce changement ne génère pas plus d'un logement. Il ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité naturelle du site.</p>
<p>Les équipements collectifs</p>	<p>Les constructions et installations nécessaires aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition d'être nécessaires à l'entretien, la découverte, et à la mise en valeur du patrimoine naturel et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p>
<p>Les projets photovoltaïques</p>	<p>Les projets photovoltaïques, sous réserve des règles énoncées par les servitudes d'utilité publique, et lorsqu'ils ne sont pas de nature à porter une atteinte irréversible à l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain.</p>
<p>Les affouillements et exhaussements du sol</p>	<p>Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils ont un rapport direct avec les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (notamment la gestion des eaux pluviales...) ou avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.</p>
<p>Les aménagements légers nécessaires à la gestion de l'espace naturel</p>	<p>Les aménagements légers directement nécessaires à la gestion de l'espace naturel et de la fréquentation du public, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère naturel des sites : les cheminements et sentiers de promenade et randonnée, les postes d'observation et de découverte de la faune et de la flore ainsi que les aires de stationnement non imperméabilisées (à titre d'exemple) qui leur sont nécessaires.</p>

LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Envoyé en préfecture le 18/01/2023

Reçu en préfecture le 18/01/2023

Publié le



ID : 033-200043974-20221220-DEL22DEC11L3A-DE

Dans chacun des STECAL délimités au **document graphique n°3.2.2**, 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 :

	Interdictions	Limitations
STECAL GENS DU VOYAGE	<p>Les destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> Exploitation agricole et forestière Commerces et activités de services, Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires Equipements d'intérêt collectif et services publics Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire 	<p>Les destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> Habitation : <ul style="list-style-type: none"> - L'installation, l'extension ou la modification de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Leurs dimensions sont limitées à 60 m² d'emprise au sol
STECAL ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF / LOISIRS / HLL	<p>Les destinations et sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> Exploitation agricole et forestière Habitation Commerces et activités de services, Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires Equipements d'intérêt collectif et services publics - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Salles d'art et de spectacles - Équipements sportifs - Autres équipements recevant du public 	<p>Les destinations et sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> Equipements d'intérêt collectif et services publics : <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et aménagements nécessaires à l'accueil des gens du voyage - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (par exemple : yourte ou tiny house).

LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Envoyé en préfecture le 18/01/2023

Reçu en préfecture le 18/01/2023

Publié le



ID : 033-200043974-20221220-DEL22DEC11L3A-DE

	Interdictions	Limitations
STECAL ECONOMIE	<p>Les destinations et sous destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole et forestière • Habitation • Commerces et activités de services, • Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires • Equipements d'intérêt collectif et services publics • Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire <p>- Centre de congrès et d'exposition</p>	<p>Les destinations et sous destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire <p>- Industrie ;</p> <p>- Entrepôt ;</p> <p>-Bureau</p> <ul style="list-style-type: none"> • Commerces et activités de services, <p>- Restauration</p>
STECAL ACTIVITES CYNEGETIQUES	<p>Les destinations et sous-destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole et forestière • Habitation • Commerces et activités de services, • Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires • Equipements d'intérêt collectif et services publics <p>- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</p> <p>- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</p> <p>- salles d'art et de spectacles</p> <p>- autres équipements recevant du public</p> <ul style="list-style-type: none"> • Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire 	<p>Les destinations et sous-destinations suivantes</p> <ul style="list-style-type: none"> • Equipements d'intérêt collectif et services publics <p>- Équipements sportifs sous condition que le bâtiment n'excède pas 40m2 de surface plancher, 3m de hauteur au faitage et n'excède pas 10% de la l'unité foncière</p>
STECAL TOURISME/LOISIRS	<p>Les destinations et sous destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole et forestière • Habitation <p>- hébergement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Commerces et activités de services, <p>- artisanat et commerce de détail</p> <p>- commerce de gros</p> <p>- cinéma</p> <p>- activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</p> <ul style="list-style-type: none"> • Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires • Equipements d'intérêt collectif et services publics 	<p>Les destinations et sous destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Commerces et activités de services, <p>- Artisanat et commerce de détail</p> <p>- Hôtels</p> <p>- Autres hébergements touristiques</p>

LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Envoyé en préfecture le 18/01/2023

Reçu en préfecture le 18/01/2023

Publié le



ID : 033-200043974-20221220-DEL22DEC11L3A-DE

	Interdictions	Limitations
STECAL ENVIRONNEMENT D'INTERET SUPRANATIONAL « TUILERIE ET METAIRIE »	<p>Les destinations et sous destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Habitation - logement • Commerces et activités de services, - commerce de gros - cinéma • Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires 	<p>Les destinations et sous destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Habitation - hébergement • Equipements d'intérêt collectif et services publics • Exploitation agricole et forestière • Commerces et activités de services, - Artisanat et commerce de détail - Restauration - Hôtels - Autres hébergements touristiques - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
STECAL TOURISME D'INTERET SUPRANATIONAL « BASE NAUTIQUE »	<p>Les destinations et sous destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole et forestière • Habitation • Commerces et activités de services • Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires 	<p>Les destinations et sous destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Equipements d'intérêt collectif et services publics

LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Envoyé en préfecture le 18/01/2023

Reçu en préfecture le 18/01/2023

Publié le



ID : 033-200043974-20221220-DEL22DEC11L3A-DE

	Interdictions	Limitations
STECAL TOURISME D'INTERET SUPRANATIONAL SECTEUR « HIOT »	<p>Les destinations et sous destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole et forestière • Habitation • Commerces et activités de services <p>Artisanat et commerce de détail Commerce de gros Cinéma</p> <ul style="list-style-type: none"> • Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires 	<p>Les destinations et sous destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Equipements d'intérêt collectif et services publics • Commerce et activités de services : <p>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Hôtel Autres hébergements touristiques Restauration</p>
STECAL PARC ANIMALIER	<p>Les destinations et sous destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole et forestière • Equipements d'intérêt collectif et services publics • Habitation • Commerces et activités de services <p>Artisanat et commerce de détail Commerce de gros Cinéma Hôtel Autres hébergements touristiques</p> <ul style="list-style-type: none"> • Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires 	<p>Les destinations et sous destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Commerce et activités de services : <p>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Restauration</p>

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 2 : Volumétrie et implantation des constructions

2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 10 mètres vis-à-vis de l'emprise publique, sauf en cas de contraintes techniques ou topographiques justifiées.

Une implantation différente est autorisée pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics sous condition d'insertion harmonieuse dans le paysage environnant.

Au sein des STECAL délimités au document graphique n°3.2.2, les constructions et bâtiments devront être implantés conformément aux dispositions graphiques mentionnées au document graphique n°3.2.3.

2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Une implantation différente est autorisée pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics par rapport sous condition d'insertion harmonieuse dans le paysage environnant.

Au sein des STECAL délimités au document graphique n°3.2.2, les constructions et bâtiments devront être implantés conformément aux dispositions graphiques mentionnées au document graphique n°3.2.4.

2.3. Hauteur des constructions

Les constructions, extensions et installations nécessaires à une exploitation agricole :

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage.

Les constructions et installations destinées à l'habitat existant, et non nécessaires à une exploitation forestière :

Pour les extensions des habitations existantes et les annexes accolées : la hauteur maximale ne doit pas dépasser la hauteur de la construction faisant l'objet des travaux.

La hauteur maximale des annexes non accolées aux habitations n'excède pas 4 mètres.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Au sein des STECAL délimités au document graphique n°3.2.2, les constructions devront respecter les règles de hauteur maximale conformément aux dispositions graphiques mentionnées au document graphique n°3.2.6.

2.4. Emprise au sol

Se reporter aux dispositions de l'article 1.

Au sein des STECAL délimités au document graphique n°3.2.2, les constructions et bâtiments devront être implantés conformément aux dispositions graphiques mentionnées au document graphique n°3.2.5

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.1. Règles générales

Se référer aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

3.2. Façades, toitures et clôtures

<p>Façades</p>	<p>Pour les bâtiments nécessaires à une exploitation agricole : L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.</p> <p>Pour les constructions à destination d'habitation : Les différentes façades d'un bâtiment y compris des annexes, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être traitées de manière à garder une harmonie d'ensemble. Elles devront présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.</p> <p>L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (brique creuse, parpaing...) est interdit.</p> <p>Toute modification d'une façade d'une habitation existante doit en respecter ses caractéristiques, notamment ses éléments de modénature, ses matériaux et la forme et le rythme de ses ouvertures. Cela ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> • aux extensions et aux annexes qui doivent néanmoins être en harmonie avec la construction principale ; • aux constructions qui ne présentent pas les caractéristiques de l'architecture girondine et landaise traditionnelle.
<p>Toitures</p>	<p>Pour les bâtiments nécessaires à une exploitation agricole :</p> <p>En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant. Les plaques de type ondulées en tôle ou plastique sont interdites. En cas d'utilisation de plaques translucides, elles devront être disposées à intervalle régulier. Les panneaux photovoltaïques et solaires sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent visuellement à la toiture et de respecter la volumétrie et les pentes des constructions.</p> <p>Pour les constructions à destination d'habitation :</p> <p>Les toitures monopentes sont interdites. En cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui déjà mis en place est toléré. Les toits terrasses sont autorisés pour les annexes accolées et extensions dont l'emprise au sol correspond à 30% maximum de la surface de plancher de la construction principale.</p>

Clôtures

Pour les constructions à destination d'habitation :

Elles devront être constituées :

- soit d'un mur plein ;
- soit d'un muret plein surmonté d'une grille pouvant être doublé d'une haie composée d'essences locales. La hauteur du muret doit être comprise entre 0,40 et 0,80 mètre ;
- soit d'une clôture bois ou grillage ajouré doublée d'une haie composée d'essences locales ;
- soit d'une haie composée d'essences locales.

Les haies constituées d'une seule essence de résineux sont interdites.

Les matériaux de type plaques et poteaux en béton sont interdits. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

La hauteur maximale des clôtures sur rue et emprise publique est limitée à 1,50 mètre et en limites séparatives à 1,80 mètre.

Dans les secteurs soumis à un risque inondation, les clôtures devront être conçues pour permettre le libre écoulement des eaux (transparence hydraulique) ou constituées d'une haie végétale composée d'essences locales.

3.3. Patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Se référer aux dispositions générales du présent règlement.

3.4. 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 est autorisé. Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, implantés en toiture, peuvent dépasser la hauteur maximale fixée par le règlement de chaque zone, dans la limite de 1,5m supplémentaires et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée et non visible depuis l'espace public.

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 édifices de qualité architecturale identifiés au titre des éléments du patrimoine bâti à protéger.

Le dépassement des règles de hauteurs et d'emprise au sol est autorisé, dans la limite de 30 % 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.

Article 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

4.1. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Non réglementé.

4.2. Traitement des espaces libres

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et participant à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'espaces fonctionnels pour la biodiversité.

Sur les parties destinées au stationnement des véhicules, il sera exigé la plantation d'un arbre de haute tige ou d'un bosquet pour 2 places de stationnement.

Un traitement perméable des voiries, des dessertes et des aires de stationnement doit être privilégié (sablage, dallage, pavage ...) aux bitumes et enrobés.

Les parcs de stationnement ou les aires de dépôt à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plates-bandes engazonnées ou plantées d'essences locales variées : d'arbres et d'arbustes, petites haies, massifs buissonnants...) destiné à les diviser et à les masquer depuis les voies publiques.

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.

En cas de constructions volumineuses, il est fait obligation de mettre en place des plantations afin d'atténuer l'impact de la construction sur son environnement.

Article 5 : 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.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé la création d'1 place par tranche de 80m² de surface de plancher avec au moins 1 place par logement.

Pour l'artisanat et commerce de détail, les surfaces de plancher de moins de 50m² n'ont pas d'obligation de parking. Pour les surfaces de planchers supérieures à 50 m², une place pour 30m² de surface de plancher.

Pour les hébergements hôteliers et touristique un minimum 0,3 places par chambre est demandé.

III. Equipements et réseaux

Article 6 : Desserte par les voies publiques ou privées

6.1. Accès

Se référer aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

6.2. Voirie

Se référer aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 7 : Desserte par les réseaux

7.1. Eau potable

Se référer aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

7.2. Assainissement des eaux usées

Se référer aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

7.3. Eaux pluviales

Se référer aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

7.4. Infrastructures et réseaux de communication électronique

Se référer aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

ANNEXES

Annexe 1 : livre blanc de l'urbanisme, de l'architecture ainsi que du nuancier des couleurs vernaculaires du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne

Document joint

Annexe 2 : règlement de voirie de la commune de Toulenne

Document joint

Annexe 3 : Les marges de recul et accès 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 de l'axe de la voirie départementale pour l'implantation de nouvelles constructions, en fonction de 4 catégories. Les préconisations diffèrent également en fonction du classement ou non en agglomération.

La commune est invitée à reporter ces informations dans le rapport de présentation et à reporter dans le règlement du PLU les marges de recul et les règles relatives aux accès sur les routes départementales.

Tableau synthétique des règles relatives aux reculs et aux accès à intégrer au règlement

Type de RD		Recul hors agglomération par rapport à l'axe		Accès		
		Habitations	Autres	« Hors agglomération »	« En agglomération »	
Routes à Grande Circulation	D3 D8 D8E1 D10 D116E3 D220 D220E3	D672 D672E4 D932E2 D932E10 D1113 D1562	75 mètres (hors exceptions L111-6 Code Urbanisme et suivants) Même en cas d'exceptions : - 35 m pour les habitations - 25 m pour les autres constructions		Nouveaux accès interdits	Nouveaux accès autorisés
	Cat.1 (voie à vocation de transit)	D3 D8 D10 D19 D672	D672E4 D932E2 D1113 D1562	35 m		
Cat. 2 (voie à vocation de transit)	D3E16 D5 D8 D8E1 D8E2 D10 D11 D110 D114 D115 D116 D116E3	D120 D125E3 D219 D220 D220E3 D222 D222E1 D230 D651 D672E6 D932 D932E10	25 m	20 m	Nouveaux accès interdits	Nouveaux accès autorisés

Annexe 3 : Les marges de recul et accès sur routes départementales hors agglomération

Cat. 3 (desserte locale)	D8E4 D9 D19 D19E5 D19E6 D19E7 D19E8 D109E5 D110 D114 D114E1 D115 D115E11	D116 D116E1 D117 D125 D125E1 D125E2 D220 D221 D224 D228 D672 D1562	15 m	10 m	Nouveaux accès possibles sous réserve de conditions spécifiques de sécurité et de visibilité	
Cat. 4 (desserte locale)	D3E15 D3E18 D8 D8E3 D8E5 D8E6 D9E4 D15E8 D19E10 D19E9 D110E6 D115 D115E12 D116E2 D116E4 D120 D123	D125 D125E3 D125E4D 220E2 D221 D222 D222E2 D223 D223E1 D225 D225E2 D226 D226E3 D226E4 D227 D228	10 m	8 m	Nouveaux accès possibles sous réserve de conditions spécifiques de sécurité et de visibilité	Nouveaux accès autorisés
RD Pistes Cyclables	D802 D802E2 D805 D809 D810		10 m	8 m	Nouveaux accès interdits hors et en agglomération	
Toutes les Routes Départementales			Nuisances à prendre en compte au regard de l'article L101-2 du code de l'urbanisme		Autorisation d'accès nécessaire du Centre Routier Départemental du Sud Gironde lors des demandes d'autorisation d'urbanisme Urbanisation linéaire et mitage urbain <u>très fortement déconseillés</u> (compatibilité avec l'article L101-2 code de l'urbanisme)	

Attention, certaines routes, comme par exemple la RD 9, peuvent, en fonction des sections concernées, être classées route à grande circulation, route de 1^{ère} catégorie, de 2^{ème} catégorie et même de 4^{ème} catégorie.

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^{ère} et 2^{ème} catégories**, sous réserve que cela ne conduise pas à étendre l'urbanisation linéaire existante.

Pour les constructions à vocation d'habitat, au regard des nuisances sonores inhérentes au trafic existant sur les routes à grande circulation, la diminution des reculs de 75 à 35 mètres dans le cadre d'une étude de l'article L111-8 du code de l'urbanisme est très fortement déconseillée et accueillera un avis négatif de la Direction des Infrastructures du Département.

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, sous condition de :

- ne pas construire ou étendre une construction en deçà de la distance de recul minimale de la (ou des) construction(s) existante(s) 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.

En agglomération : dans le cas des routes départementales classées « **pistes cyclables** » les règles de recul de 10 mètres de l'axe pour les habitations et de 8 mètres pour les autres constructions demeurent applicables.

Pour mémoire, est considérée comme étant « **en agglomération** » la partie de la voie comprise entre les panneaux d'entrée et de sortie d'agglomération. Le reste de la voirie est considéré comme étant « **hors agglomération** ».

Annexe 4 : Délibérations communales ayant instaurées le Permis de Démolir

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

REÇU LE
24 JUIN 2015
Sous-préfecture de LANGON
Gironde

Réf : **DELIB n° 2015-06-17 / 040.1**

Collectivité		
Commune de NOAILLAN		
Membres		
En exercice : 19	Présents : 15	Votants : 15 + 2

L'an deux mille quinze le 17 juin, à 20h30, le Conseil Municipal de la Commune de Noaillan dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Mme Laurence HARRIBEY, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 08 juin 2015

Présents Mmes et MM : L. HARRIBEY, M. LAGOFUN, J.-P. AUROUX, J.-J. MAURIN, J. FARJON, C. GILLON, S. CHEVILLOT, M. BEDRY, J.-P. GRATRAUD, V. CAPS, B. VERNEDE., V. BATACHON, C. MARIE, L. EBBHAH, S. SANCHEZ-TROYAS.

Absents excusés et représentés : I. LEFRANCOIS (pouvoir à B. VERNEDE), C. TERRADE (pouvoir à S. SANCHEZ-TROYAS).

Absents : S. DEYRES, F. GRIFFON

Secrétaires de séance : Mmes J. FARJON, S. SANCHEZ-TROYAS

2. URBANISME – TRAVAUX – ENVIRONNEMENT

2.2 Délibérations démarches d'urbanisme pour permis de démolir et clôtures

2.2.1 Délibération instauration du permis de démolir

M. MAURIN, adjoint au Maire délégué à l'urbanisme, expose au Conseil Municipal que selon les dispositions des articles L 421-3, et R421-27 à R 421-29 du Code de l'Urbanisme, les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction est située dans tout ou partie de la commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir, ou bien lorsque la construction relève d'une protection particulière, c'est-à-dire lorsqu'elle est :

- située dans un secteur sauvegardé ou dans un périmètre de restauration immobilière,
- inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un monument classé au titre des monuments historiques,
- située dans le champ de visibilité d'un monument historique ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain ou paysager,
- située dans un site inscrit ou classé,
- identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du 7° de l'article L 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur.

Sont toutefois dispensées de permis de démolir :

- les démolitions couvertes par le secret de la défense nationale
- les démolitions effectuées en application du code de la construction et de l'habitation sur un bâtiment menaçant de ruine ou en application du code de la santé publique sur un immeuble insalubre,
- les démolitions effectuées en application d'une décision de justice devenue définitive,

- les démolitions de bâtiments frappés de servitude de reculement en exécution de plans d'alignement approuvés en application du chapitre 1er du titre IV du livre 1er du code de la voirie routière,
- les démolitions de lignes électriques et de canalisations.

M. MAURIN informe également le Conseil Municipal que l'article R421-27 du Code de l'Urbanisme, - modifié par le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 8 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1^{er} octobre 2007 - modifié par le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1^{er} octobre

stipule que « doivent être précédées d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir »

Madame le Maire informe le Conseil qu'afin d'avoir une bonne connaissance du patrimoine bâti, de l'évolution du nombre de logements et notamment ceux faisant l'objet d'une démolition, il convient d'instaurer le permis de démolir sur tout le territoire de la commune de Noaillan.

Le Conseil Municipal, ou l'exposé de M. MAURIN, après en avoir délibéré et à l'unanimité, décide :
- d'instituer le permis de démolir pour toute opération ayant pour objet de démolir ou rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située sur tout le territoire de la commune, hors des zones protégées et cas de dispenses cités ci-dessus.

Pour : 17
Contre : 0

Extrait certifié conforme au registre des délibérations
Fait à Noaillan, le 19/06/2015

Le Maire
Laurence HARRIBEY



Annexe 4 : Délibérations communales ayant instaurées le Permis de Démolir

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Réf : **DELIB n° 2015-06-17 / 040.2**

REÇU LE
24 JUIN 2015
Sous-préfecture de LANGON
Gironde

Collectivité		
Commune de NOAILLAN		
Membres		
En exercice : 19	Présents : 15	Votants : 15 + 2

L'an deux mille quinze le 17 juin, à 20h30, le Conseil Municipal de la Commune de Noailan dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie, sous la présidence de Mme Laurence HARRIBEY, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 08 juin 2015

Étaient présents Mmes et MM : L. HARRIBEY, M. LAGOFUN, J.-P. AUROUX, J.-J. MAURIN, J. FARJON, C. GILLON, S. CHEVILLLOT, M. BEDRY, J.-P. GRATRAUD, V. CAPS, B. VERNEDE,, V. BATACHON, C. MARIE, L. EBBHAH, S. SANCHEZ-TROYAS.

Absents excusés et représentés : I. LEFRANCOIS (pouvoir à B. VERNEDE), C. TERRADE (pouvoir à S. SANCHEZ-TROYAS).

Absents : S. DEYRES, F. GRIFFON

Secrétaires de séance : Mmes J. FARJON, S. SANCHEZ-TROYAS

Z. URBANISME – TRAVAUX – ENVIRONNEMENT

2.2 Délibérations démarches d'urbanisme pour permis de démolir et clôtures

2.2.2 Délibération instauration déclaration préalable pour clôtures

M. MAURIN informe le Conseil Municipal qu'en matière de clôtures, les dispositions des articles R.421-4 et R.421-12 du Code de l'urbanisme précisent que l'édification d'une clôture doit être précédée de la délivrance d'une déclaration préalable si elle a lieu :

- Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1 ;
- Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Par ailleurs il informe le Conseil Municipal que :

- le décret 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour application de l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme, et le décret 2007-817 du 11 mai 2007 et notamment son article 4 portant la date d'entrée en vigueur de la réforme des autorisations d'urbanisme au 1er octobre 2007, précisent qu'à compter de cette date le dépôt d'une déclaration préalable à l'édification d'une clôture n'est plus systématiquement requis.
- cependant, en application de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme, le conseil municipal peut décider de soumettre les clôtures à déclaration préalable sur son territoire.

Il précise au Conseil Municipal qu'au sens de l'urbanisme, constituent des clôtures les : murs, treillis, pieux, palissades, grilles, barbelés, grillages, portes de clôture, destinés à fermer un passage ou un espace et qu'en revanche, une haie vive n'est pas considérée comme une clôture.

- Madame le Maire informe le Conseil Municipal qu'instaurer une déclaration de clôture permettra :
- de maîtriser la qualité paysagère des clôtures édifiées, notamment en limite avec la rue, le domaine public ou entre propriétés privées ,
 - de conserver l'unicité des règles d'urbanisme à l'échelle de la commune,
 - de faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci ne respectera pas le plan local d'urbanisme, ou si celle-ci est incompatible avec une servitude d'utilité publique, de manière à éviter la multiplication de projets non conformes et le développement éventuel de contentieux.

Au vu de ces éléments, elle propose au Conseil Municipal d'instaurer la déclaration préalable à l'édification de clôture sur tout le territoire de la commune.

- Le Conseil Municipal, ouï l'exposé de M. MAURIN, après en avoir délibéré et à l'unanimité, décide :
- de soumettre les clôtures à déclaration préalable sur tout le territoire de la commune.

Pour : 17

Contre : 0

Extrait certifié conforme au registre des délibérations
Fait à Noailan, le 19/06/2015

Le Maire

Laurence HARRIBEY



Annexe 4 : Délibérations communales ayant instaurées le Permis de Démolir

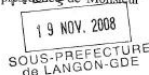
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mil huit, le quatorze novembre, le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni à la Mairie d'HOSTENS, Gironde, à vingt heures trente, sous la présidence de Monsieur Michel VIALLESOUBRANNE, Maire d'HOSTENS.

Nombre de conseillers en exercice: 15

Nombre de présents: 10

* Date de convocation du Conseil Municipal: le 06 novembre 2008



PRESENTS: Mmes BRICOU Véronique, CONSTANTINI Nathalie, DORNON Josiane, CHARNAY Murielle, VERGES Isabelle, Mrs SPELEERS Serge, HA Alain, DARCOS Philippe, BOUSCAILLOU Jean-Pierre,

ABSENTS EXCUSÉS: Mr ROUXEL François

ABSENTS NON EXCUSES: Mr TASSIN Charles, Mr FONDIN Hubert, Mme BELGY Reine-Marie

ABSENTS: Mr DURY Pierre (adjoint démissionnaire)

SECRETARIE DE SEANCE: Mme BRI COU Véronique

OBJET : REFORME DES AUTORISATIONS D'URBANISME - PERMIS DE DEMOLIR ET DECLARATION PREALABLE POUR CLOTURES

Le Maire rappelle aux membres du Conseil Municipal que :

Le décret 2007-18 du 5 janvier 2007 et l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 ont réformé les autorisations d'urbanisme. Cette réforme est entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2007 et conduit le Conseil Municipal à se prononcer sur deux points : le permis de démolir et la déclaration préalable pour clôtures.

En ce qui concerne la déclaration préalable pour clôtures, le régime de principe pour les communes pourvues d'un document d'urbanisme exigeant une déclaration préalable pour l'édification des clôtures est remplacé par un régime optionnel à l'appréciation du Conseil Municipal qui peut décider d'y soumettre tout ou partie de la commune conformément au nouvel article R421-12-d.

En ce qui concerne le permis de démolir, le régime de principe exigeant le permis de démolir pour les communes de plus 10 000 habitants est remplacé par un régime optionnel à l'appréciation du Conseil Municipal qui peut décider d'y soumettre tout ou partie de la commune conformément au nouvel article R421-27.

Cependant, les travaux de démolition et d'édification de clôtures sont restés soumis à autorisation dans le périmètre de protection des monuments historiques.

Afin de conserver un certain contrôle en matière d'urbanisme, et de préserver la continuité et l'unicité des règles sur le territoire communal, il est proposé au Conseil Municipal :

- de soumettre à déclaration préalable les travaux d'édification de clôture,
- de soumettre à permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction,
- d'appliquer ces deux dispositions sur l'ensemble du territoire communal.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales.

Vu l'ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 portant réforme des autorisations d'urbanisme

Vu le décret 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour application de l'ordonnance susvisée

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles R421-12 et R421-27

Considérant la possibilité réservée au Conseil Municipal de soumettre à autorisation l'édification de clôture ou les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction

Considérant l'impact que peuvent avoir les clôtures sur l'espace public

Considérant la nécessité de protéger le patrimoine bâti

Considérant la nécessité de conserver l'unicité et la continuité des règles d'urbanisme applicables sur le territoire communal

LE CONSEIL MUNICIPAL

Article 1 :

Décide de soumettre à déclaration préalable les travaux d'édification de clôtures

Article 2 :

Décide de soumettre à permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction

Article 3 :

Décide d'appliquer ces deux dispositions sur l'ensemble du territoire communal

Article 4 :

Dit que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité suivantes :

- un affichage en mairie pendant une durée d'1 mois
- une inscription au registre des délibérations du Conseil Municipal

Article 5 :

Dit que la présente délibération sera transmise au Sous-Préfet pour être rendue exécutoire.

Les présentes dispositions sont adoptées à

Pour : 10+1voix Abstention : 0 Contre : 0

Pour extrait certifié conforme,
Hostens, le 15 novembre 2008
Le Maire,
Michel VIALLESOUBRANNE



[Signature]

Annexe 5 : Délibération de la commune de Langon relative à l'instauration d'une obligation de déclaration préalable à toute division volontaire de propriété bâtie

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE
 ARRONDISSEMENT DE LANGON

Commune de LANGON

NOMBRE DE CONSEILLERS

Exercés : 29
 Présents : 25
 Absents : 1
 Absents représentés : 3

PRESENTS : M^{me} GUILLEM, Chantale PHARAON, Serge CHARRON, Jacqueline DUPLOI, Jean-Jacques LAMARQUE, Dominique CHAUVEAU-ZEBERT, Denis JAUNIE, Chantal FAUCHIS, David BLED, Georges DUGACHARD, Patrick POUJARDIEU, Laurence BLED, Christophe FUMEY, Claude DERRIEN, Christophe DORAY, Jennifer WILBOIS, Sandrine BURLEY, Myrlam CORRAZE, Cédric TAUZIN, Guillaume STRADY, Marlon CLAVERIE, Clément BOSREDON, Anne-Laure DUTILH, Didier SENDRES, Jean-Philippe DELCAMP

ABSENT EXCUSE : Jean-Pierre MANSENCAL

ABSENTS EXCUSES AYANT DONNE PROCURATION : Lourdes GONCALVES à Jean-Jacques LAMARQUE, Valérie SABAT à Didier SENDRES, Xavier HENQUEZ à Didier SENDRES

SECRETARIE DE SEANCE : Sandrine BURLEY

Date de convocation à la séance : vendredi 19 février 2021

N° 210226-20

Objet : INSTITUTION D'UNE OBLIGATION DE DÉCLARATION PRÉALABLE A TOUTE DIVISION VOLONTAIRE DE PROPRIÉTÉ BÂTIE : MODIFICATION ET PERIMETRE

Exposé des motifs :

Monsieur le maire expose la nécessité de modifier la délibération prise par le conseil municipal au mois de novembre 2020 suite au retour pour la commune aux règles nationales d'urbanisme. Il s'agit également de proposer un périmètre d'action.

La délibération motivée tient compte du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et, lorsqu'il est exécutoire, du programme local de l'habitat. Si la commune intéressée n'est pas couverte par un programme local de l'habitat, la délimitation est prise après avis du représentant de l'Etat dans le département. Le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou, à défaut, le maire refuse l'autorisation lorsque la division contrevient à l'article L. 126-17.

Le maire peut refuser ou soumettre à conditions l'autorisation mentionnée au premier alinéa du présent article lorsque les locaux à usage d'habitation créés sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique.

Lorsque les opérations de division définies au présent article requièrent une autorisation d'urbanisme, celle-ci tient lieu d'autorisation de division, après accord, du maire.

VU la Loi n° 2014-436 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) et notamment son article 91 ;

VU l'ordonnance n°2020-71 du 29 janvier 2020 et notamment ses articles L.126-17 et suivants;

REPUBLIQUE FRANÇAISE

EXTRAIT

Du Registre des Délibérations du Conseil Municipal
SEANCE ORDINAIRE : VENDREDI 26 FEVRIER 2021
 L'an deux mille vingt et un, le vingt six du
 mois de février à 18 heures
 Le Conseil Municipal de la Commune de LANGON,
 Convoqué par Monsieur le Maire, s'est réuni au lieu
 ordinaire de ses séances sous la présidence de
 Monsieur Jérôme GUILLEM

Envoyé en préfecture le 04/03/2021
 Reçu en préfecture le 04/03/2021
 Affiché le
 ID : 033-2100043974-20221220-DEL22DEC11L3A-DE

Envoyé en préfecture le 04/03/2021
 Reçu en préfecture le 04/03/2021
 Affiché le
 ID : 033-2100043974-20221220-DEL22DEC11L3A-DE

VU l'arrêté ministériel du 8 décembre 2016 relatif aux modalités de constitution du dossier de demande d'autorisation de travaux conduisant à la création de locaux à usage d'habitation dans un immeuble existant ;

VU l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat mise en place par délibération du conseil municipal de Langon en date du 26 juin 2018 et ce pour une durée de cinq ans (5 ans) ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 5 février 2018, relative à la mise en œuvre de l'autorisation préalable de location;

VU le Pôle Communal de lutte contre l'habitat indigne et le mal logement sur la commune de Langon, mis en place le 15 juin 2020

CONSIDERANT l'intérêt de mettre en place un tel dispositif afin de renforcer l'action de lutte contre l'habitat indigne et le mal logement sur le territoire communal ;

CONSIDERANT que la majorité des situations d'habitat indigne et de mal logement se situe en centre-ville.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

DÉCIDE de solliciter l'avis préalable de l'Etat dans le département pour la mise en place d'une autorisation préalable aux travaux conduisant à la création de plusieurs locaux d'habitation.

DÉCIDE également que cette procédure devrait être mise en place sur Langon, dans le périmètre ci-annexé, de forte concentration d'habitat indigne et de mal logement.

PRÉCISE qu'une fois l'avis de l'Etat rendu, ce dispositif fera l'objet d'une nouvelle délibération du Conseil Municipal pour son entrée en vigueur.

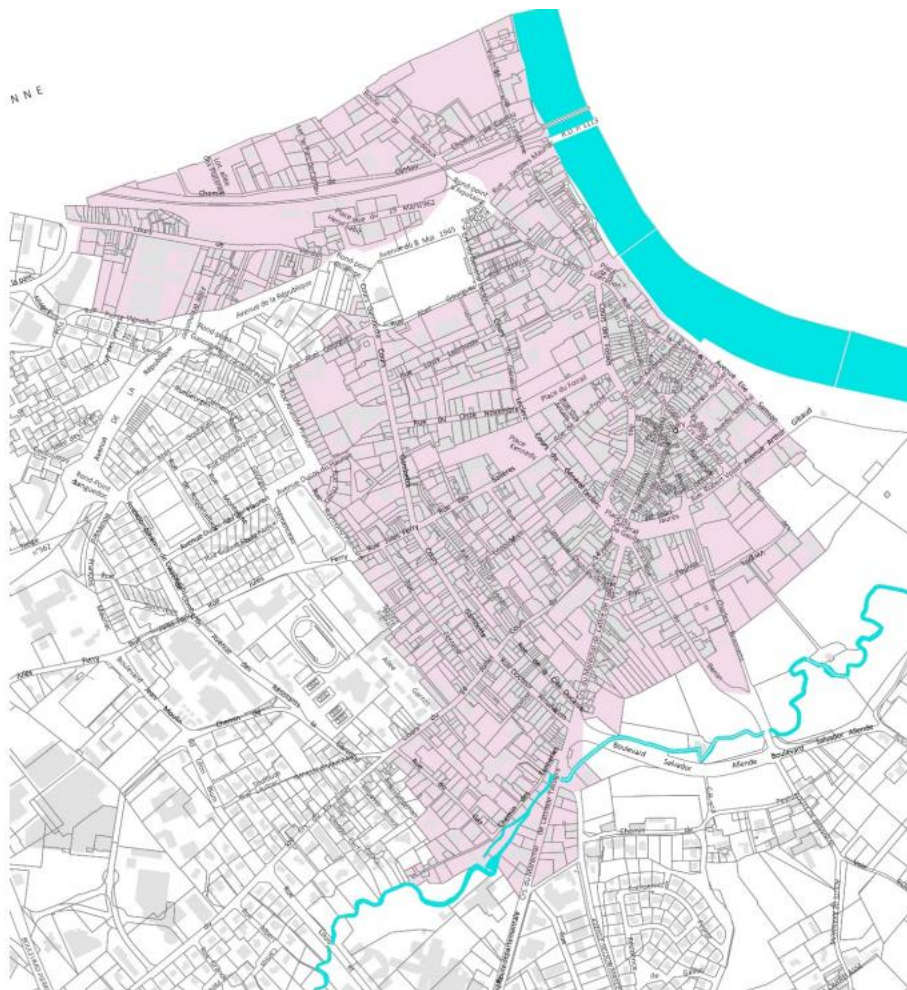
Au registre sont les signatures
 Pour extrait certifié conforme
 Le Maire
 Jérôme GUILLEM



Votants	28
Pour	26
Contre	0
Abstention	0

Le Maire,
 * certifié sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché ce jour au siège de la collectivité,
 * informe que le présent délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat. Le tribunal administratif peut être saisi par l'appellation informatique « Tribunal administratif » accessible par le site Internet www.tadmarsac.fr.

Annexe 5 : Délibération de la commune de Langon relative à l'instauration d'une obligation de déclaration préalable à toute division volontaire de propriété bâtie



Annexe 6 : Délibération de la commune de Langon relative à la lutte contre l'habitat indigne et portant mise en place d'une procédure de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location

Envoyé en préfecture le 04/03/2021
 Reçu en préfecture le 04/03/2021
 Affiché le 
 ID : 033-213302276-20210226-210226_21-DE

DEPARTEMENT DE LA GIRONDE
 ARRONDISSEMENT DE LANGON

REPUBLIQUE FRANCAISE

EXTRAIT

COMMUNE DE LANGON

NOMBRE DE CONSEILLERS

Exercice : 29

Présents : 25

Absents : 1

Absents représentés : 3

Du Registre des Délibérations du Conseil Municipal

SEANCE ORDINAIRE : VENDREDI 26 FEVRIER 2021

L'an deux mille vingt et un, le vingt six ou

Mois de février à 18 heures

Le Conseil Municipal de la Commune de LANGON,

Convoqué par Monsieur le Maire, s'est réuni au lieu

ordinaire de ses séances sous la présidence de

Monsieur Jérôme GUILLEM

PRESENTS : Jérôme GUILLEM, Chantale PHARAON, Serge CHARRON, Jacqueline DUPIOL, Jean-Jacques LAMARQUE, Dominique CHAUVEAU-ZEBERT, Denis JAUNIE, Chantal FAUCHE, David BLE, Georges DUGACHARD, Patrick POUJARDIEU, Laurence BLE, Christophe FUMEY, Claudie DERRIEN, Christophe DORAY, Jennifer WILBOIS, Sandrine BURLET, Myriam CORRAZE, Cédric TAUZIN, Guillaume STRADY, Marion CLAVERIE, Clément BOSREDON, Anne-Laure DUTILH, Didier SENDRES, Jean-Philippe DELCAMP

ABSENT EXCUSÉ : Jean-Pierre MANSENCAL

ABSENTS EXCUSÉS AYANT DONNÉ PROCURATION : Lourdes GONCALVES à Jean-Jacques LAMARQUE, Valérie SABAT à Didier SENDRES, Xavier HENQUEZ à Didier SENDRES

SECRETARE DE SEANCE : Sandrine BURLET

Date de convocation à la séance : vendredi 19 février 2021

N° 210226-21

Objet : lutte contre l'habitation indigne et le mal logement : mise en place d'une procédure de déclaration et modification du périmètre relatif à la demande d'autorisation préalable de mise en location

Exposé des motifs :

Monsieur le maire indique que la municipalité souhaite renforcer son action dans la lutte contre l'habitat indigne et le mal logement. Pour cela, la proposition est faite de modifier la délibération du conseil municipal en date du 27 juin 2017 portant mise en place du principe d'autorisation préalable de location en

- Renforçant le périmètre actuel d'autorisation préalable de mise en location
- en créant un second périmètre de déclaration de mise en location

Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, la loi ALUR permet désormais aux établissements publics de coopération intercommunale et aux communes volontaires de définir des secteurs géographiques, voire des catégories de logements ou ensemble immobiliers, pour lesquels la mise en location d'un bien par un bailleur est soumise à une autorisation préalable ou à une déclaration préalable consécutive à la signature du contrat de location.

Le décret publié le 21 décembre 2016 définit les modalités règlementaires d'application de ces deux régimes, à savoir :

1*) La déclaration de mise en location oblige les propriétaires à déclarer à la collectivité la mise en location d'un bien dans les 15 jours suivant la conclusion d'un nouveau contrat de location et donnera lieu à la délivrance d'un récépissé.

2*) Le régime d'autorisation préalable de mise en location est plus contraignant puisqu'il conditionne la conclusion d'un contrat de location à l'obtention d'une autorisation préalable. Délivrée dans un délai d'un mois, cette autorisation est valable deux ans suivant sa délivrance si le logement n'a pas été mis en location. Le transfert de l'autorisation à un nouvel acquéreur s'effectue après déclaration auprès de la commune et la demande d'autorisation devra être renouvelée à chaque nouvelle mise en location.

Cette autorisation doit être jointe au contrat de bail à chaque nouvelle mise en location. La décision de refus d'une demande d'autorisation sera transmise à la Caisse d'Allocations Familiales, à la Caisse de Mutualité Sociale Agricole et aux services fiscaux. Ces deux régimes permettront à la commune de réaliser des contrôles pour vérifier la bonne qualité des logements mis en location. En outre, les propriétaires contrevenants au respect de la déclaration ou de l'autorisation de mise en location seront passibles d'amendes allant de 5 000 à 15 000 €.

Selon la loi ALUR, la délibération peut fixer :

- un ou des secteurs géographiques concernés,
- des catégories et caractéristiques de logements concernés.

Compte tenu des dispositifs présents sur la commune, il est proposé de définir deux secteurs distincts, à savoir :

- un premier périmètre essentiellement centré sur le cœur de ville et à proximité immédiate de la gare avec la mise en place du dispositif d'autorisation préalable,
- un second périmètre sur le centre-ville élargi avec la mise en place du dispositif de déclaration préalable.

Par ailleurs, il est proposé de ne pas fixer de catégorie ou de caractéristique de logements concernés par ces deux procédures afin de toucher l'ensemble du parc locatif sur la commune.

Les déclarations ou les demandes d'autorisation préalable à la mise en location seront déposées en Mairie de Langon au service Urbanisme ou transmises par voie électronique.

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) et notamment ses articles 92 et 93,

VU le décret n° 2016-1790 du 19 décembre 2016 relatif aux régimes de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location,

VU les deux arrêtés n° LH41634601A et n° LH41634597A du 27 mars 2017 établissant les trois formulaires CERFA relatifs à la « Déclaration de mise en location », à la demande d' « Autorisation préalable de mise en location », et à la « Déclaration de transfert d'autorisation préalable de mise en location en cours de validité », VU le Code de la Construction et de l'Habitat et notamment ses articles L.634-1 à L. 635-11,

VU le pôle communal de lutte contre l'habitat indigne et le mal logement sur la commune Langon, Considérant l'intérêt que mettre en place un tel dispositif afin de renforcer l'action de lutte contre l'habitat indigne et le mal logement sur le territoire communal,

Le conseil municipal, Après en avoir délibéré,

- DECIDE décide d'instituer, dans un délai de 6 mois à compter de la publication de la délibération, et pour toutes les catégories et caractéristiques de logements, la procédure :
 - o D'autorisation préalable de mise en location pour tous les logements compris au sein du premier périmètre (la cartographie du périmètre étant annexée à la présente)
 - o de déclaration préalable de mise en location pour tous les logements compris dans le second périmètre (la cartographie du périmètre étant annexée à la présente)
- AUTORISE monsieur le Maire à signer toutes pièces afférentes à cette affaire.

Au registre sont les signatures
 Pour extrait certifié conforme
 Le Maire
 Jérôme GUILLEM

Votants	28
Pour	28
Contre	0
Absention	0

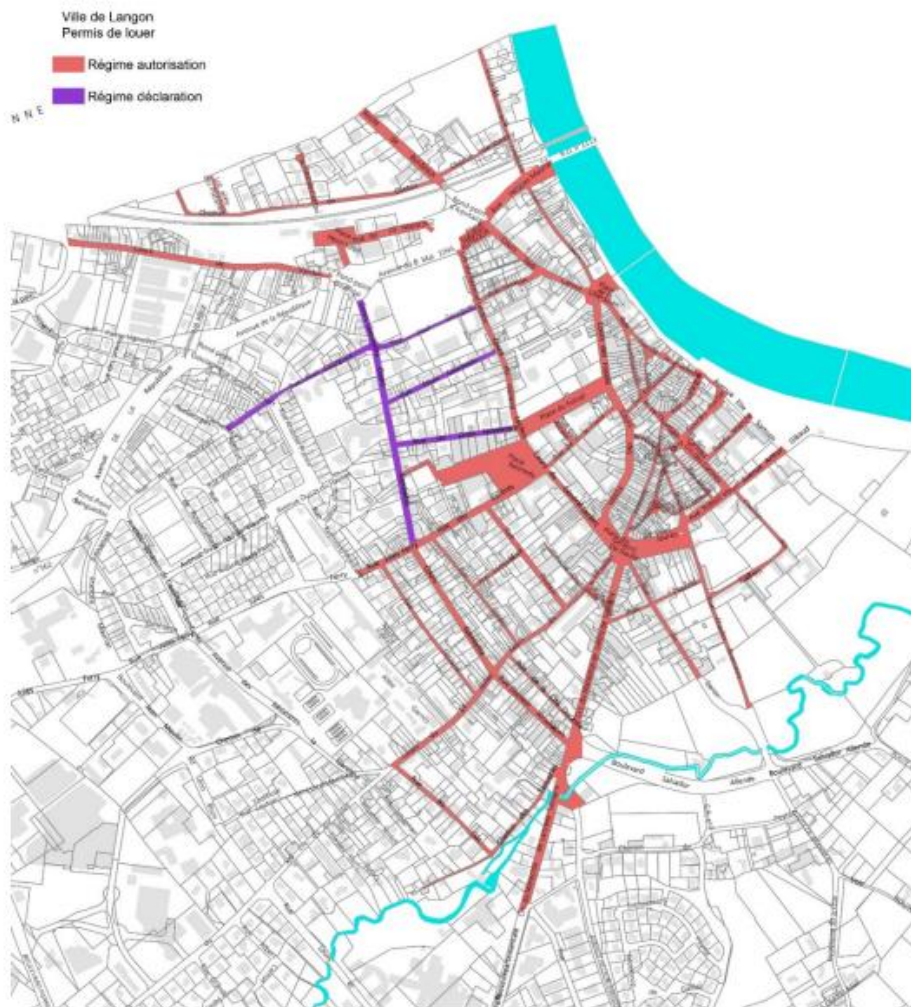
Le Maire,

* certifié sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte qui sera affiché en ligne au siège de la collectivité.

* informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet www.telerecours.fr



Annexe 6 : Délibération de la commune de Langon relative à la lutte contre l'habitat indigne et portant mise en place d'une procédure de déclaration et d'autorisation préalable de mise en location



Secteur 2 : liste des rues ou portions de rues pour lesquelles un régime de déclaration préalable est instauré

REGIME DECLARATION		
DENOMINATION DES VOIES	N° DE RUE	
	PAIR	IMPAIR
CRS. GAMBETTA	du 12 au 90	du 31 au 101
RUE ABEL GOURGUES	du 2 au 68	du 1 au 53bis
RUE LOUIS LABROUSSE	en totalité	en totalité
RUE DU XI NOVEMBRE	en totalité	en totalité