



Révision du **Plan Local d'Urbanisme**



4. REGLEMENT

Tome I : Les dispositions générales et les règles applicables aux zones

PLU approuvé par délibération du conseil municipal du 8 octobre 2025

Modification simplifiée du PLU n°1 approuvé par délibération du conseil municipal du

Février 2026

SOMMAIRE

LEXIQUE GENERAL _____	4
DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS _____	8
TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES _____	12
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES _____	18
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA _____	19
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB _____	29
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC _____	38
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER _____	48
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU _____	49
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2Aut _____	51
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUenr _____	53
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES _____	55
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ar _____	56
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A _____	59
TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES _____	65
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nr _____	66
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N _____	69
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nor _____	76
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE No _____	79
ANNEXES _____	83

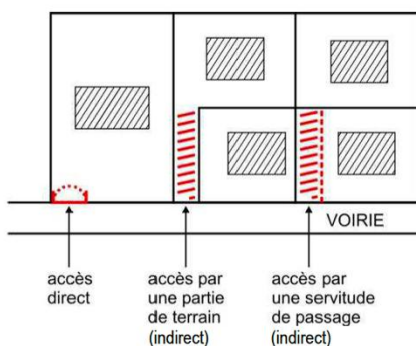
LEXIQUE GENERAL

○ Accès

L'accès correspond, au sein du terrain privé, à l'ouverture en façade donnant sur la voie de desserte et au cheminement y conduisant. Il peut s'agir d'une bande de terrain ou d'une servitude de passage, ce qui n'est pas le cas, par exemple, d'une simple tolérance permettant d'emprunter un chemin forestier pour accéder à une voie publique.

L'accès correspond ainsi :

- Soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie,
- Soit à l'espace tel que porche ou portion de *terrain* (bande d'accès ou servitude de passage), par lesquels les véhicules pénètrent sur le *terrain* d'assiette du projet depuis la voie de desserte.



Article 682 du code civil :

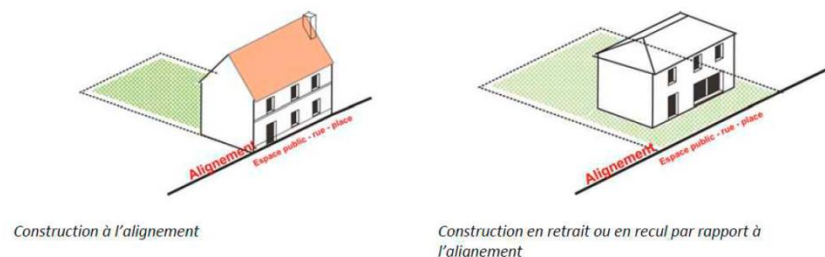
Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

○ Affouillements

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel. En fonction de l'impact (superficie et profondeur du creusement), l'extraction de terre doit faire l'objet d'une autorisation.

○ Alignement

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines.



○ Annexe (Construction 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.

○ Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

○ Changement de destination

Il s'agit de la transformation de l'occupation ou de la destination du sol, avec ou sans travaux. Il y a changement de destination lorsqu'une construction ou un local passe de l'une des 5 destinations existantes à une autre.

○ Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou espace.

○ Construction

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

○ Construction 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.

○ Défrichement/ Déboisement/ Débroussaillage

- **Défrichement** : toute opération volontaire ou involontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière (article L341-1 du Code forestier), quelle que soit la nature de l'acte :
 - Défrichement direct : coupe rase des arbres avec destruction des souches et changement d'affectation du sol ;
 - Défrichement indirect : opération volontaire entraînant, à terme, les mêmes conséquences que le défrichement direct (destruction de l'état boisé et fin de la destination forestière), même si l'état boisé est temporairement maintenu (ex : installation d'un camping, d'un golf...).
- **Déboisement** : Un déboisement est pratiqué sur un terrain rempli d'arbres. Le principe reste le même que dans le cas d'un défrichement. Le but est uniquement de nettoyer la propriété sans envisager de l'utiliser à d'autres fins comme une culture ou une construction.
- **Débroussaillage** : il consiste à réduire les matières végétales de toute nature (herbe, branchage, feuilles...) pour diminuer l'intensité des incendies et freiner leur propagation. Il peut s'agir, par exemple, d'élaguer les arbres ou arbustes ou d'éliminer des résidus de coupe (branchage, herbe...). Les opérations assurent une rupture suffisante de la continuité du couvert végétal.

○ Droit de passage

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le code civil.

○ Emplacements réservés

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics (voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général ; espaces verts, espaces nécessaires aux continuités écologiques ; programmes de logements dans le respect d'objectifs de mixité sociale).

L'emplacement réservé a pour conséquence d'interdire au propriétaire de construire sur l'emplacement ou de procéder à un aménagement contraire à son affectation.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique du PLU.

Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve. Il a pour conséquence d'interdire au propriétaire de construire sur l'emplacement.

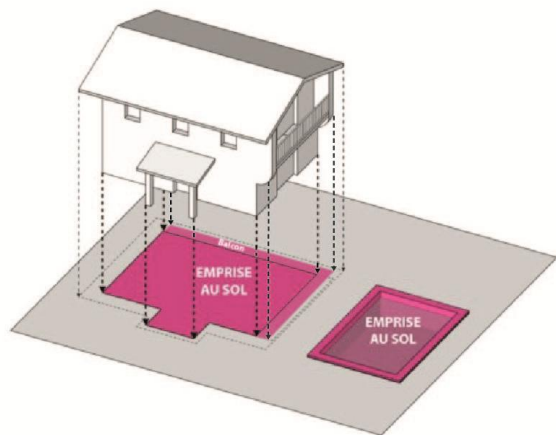
En contrepartie, le propriétaire bénéficie d'un droit de délaissement lui permettant de mettre en demeure la collectivité bénéficiaire d'acquérir l'immeuble ou la partie de l'immeuble concerné par l'emplacement réservé.

○ Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Le bassin d'une piscine enterrée, une terrasse couverte, un garage, un-auvent, une véranda, un abri de jardin, un porche ... sont ainsi pris en compte.

Les débords de toitures non soutenus par des éléments porteurs (corbeaux, console ...) ne sont pas comptabilisés dans l'emprise au sol.



○ **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.

○ **Équipement d'infrastructure**

Le terme recouvre l'ensemble des installations techniques, aménagements au sol ou en sous-sol, nécessaires au fonctionnement des constructions ou des services publics : voirie, réseaux, ponts, passerelles, antennes...

○ **Espace vert de pleine terre**

Un espace vert est considéré comme de pleine-terre lorsqu'il n'est ni bâti, ni occupé par une installation maçonnée en surface et/ou en sous-sol (à l'exclusion du passage de réseaux), ni recouvert d'un revêtement imperméable.

○ **Exhaussement du sol**

Il s'agit d'une surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière.

○ **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.

○ **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 (ensemble des différents décors de la façade (encadrement, corniche, bandeau.....)).

○ **Habitation**

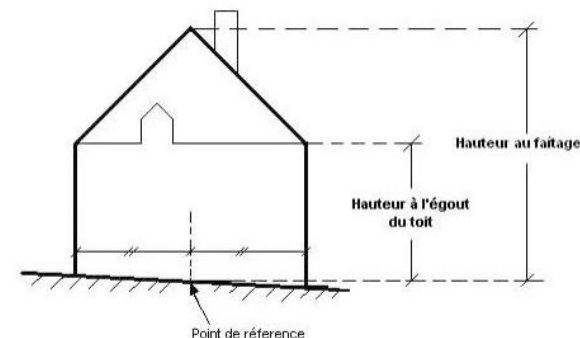
Les habitations sont dites individuelles, semi-collectif ou collectives. L'habitat intermédiaire ou semi-collectif est une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif (appartements). Il se caractérise principalement par un groupement de logements avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel : accès individualisé aux logements et espaces extérieurs privatifs pour chaque logement.

○ **Hauteur**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Lorsque la zone est située en zone inondable du PPRI, la hauteur est calculée à partir de la cote de référence (3,86 m) imposée par le règlement de PPRI.

Lorsque la voie ou le terrain est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade dans le sens de la pente.



- **Limites séparatives du terrain**

Limites mitoyennes avec une autre propriété.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

1- Les limites séparatives latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique : il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

2 - Les limites de fond de terrain

Ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées généralement à l'opposé de la voie.

- **Opération d'ensemble**

Toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 1 le nombre de lots issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupés, ZAC, association foncière urbaine.

- **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics**

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc.

- **Réhabilitation**

Travaux d'amélioration générale, ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, dans le volume de la construction existante.

- **Unité foncière - terrain**

Il faut entendre par îlot de propriété toutes les parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision. Un îlot de propriété est donc limité par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'îlot de propriété des îlots de propriété appartenant à d'autres propriétaires).

- **Surface de plancher**

Depuis le 1er mars 2012, la surface de plancher s'est substituée à la SHOB et à la SHON.

Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation

- **STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées)**

Ce sont des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire.

- **Voies (ou emprises publiques)**

Les voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques.

DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations et sous-destinations sont définies par les articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'urbanisme ainsi que par l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Les éléments figurant ci-après sont extraits de la fiche technique 6 : Réforme des destinations de construction proposée par le Ministère du logement et de l'habitat durable publiée en février 2017.

▪ Destination « exploitation agricole et forestière » :

- La sous-destination **exploitation agricole** recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L311-1 du code rural et la pêche maritime.
- La sous-destination **exploitation forestière** recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

▪ Destination « habitat » :

- La sous-destination **logement** comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.
Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps.

Le PLU n'est donc pas habilité à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements.

Les seules différenciations réglementaires que peut faire un PLU entre des typologies de logements relèvent des dispositions législatives spécifiques notamment en matière de logements locatifs sociaux en application des articles L151-15 (programme de logements comportant une part de LLS sans droit de délaissement) ou du 4° de l'article L151-41 (programme de logements comportant une part de LLS avec droit de délaissement).

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

- La sous-destination **hébergement** recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

En application de l'article 141 de la loi égalité et citoyenneté adoptée en lecture définitive par l'Assemblée nationale le 22 décembre 2016, les résidences hôtelières à vocation sociale auront une double sous-destination de

construction à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique. Cette double sous-destination introduite par amendement vise à faciliter la transformation de construction existante en RHVS même si le plan local d'urbanisme a interdit l'une ou l'autre de ces destinations ou le passage de l'une à l'autre de ces sous-destinations. Cette disposition sera codifiée au premier alinéa de l'article L631-11 du code de la construction et de l'habitation. Un décret en élaboration viendra préciser la mise en œuvre du dispositif.

▪ **Destination « commerce et activité de service » :**

- La sous-destination **artisanat et commerce de détail** recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

Cette sous destination ne permet pas de déterminer de règles spécifiques à certains commerces (exemple : vente de vêtements, vente d'électroménager...). Toutefois, les auteurs du PLU disposent d'un outil supplémentaire : ils sont habilités par l'article L151-16 du code de l'urbanisme, sous certaines conditions, à identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

- La sous-destination **restauration** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

- La sous-destination **commerce de gros** s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).

- La sous-destination **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...

- La sous-destination « **cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques** »

. La sous-destination cinéma s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

. La sous-destination « **hôtels** » recouvre les 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.

. La sous-destination « **autres hébergements touristiques** » recouvre les 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.

▪ **Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »**

L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (Ex : Usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine...), réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'État, d'une collectivité locale ou assimilée...

• La sous-destination **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...).

Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

• La sous-destination **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques

• La sous-destination **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publics (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

• La sous-destination **salles d'art et de spectacles** recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

• La sous-destination **équipements sportifs** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases ...

• La sous-destination **autres équipements recevant du public** recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

▪ **Destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »**

- La sous-destination **industrie** recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...). Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.
- La sous-destination **entrepôt** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
- La sous-destination **bureau** recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
- La sous-destination **centre de congrès et d'exposition** recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article L. 151-8 qui dispose que le règlement fixe en cohérence avec le PADD les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101 à L.101-3 du Code de l'Urbanisme ; ainsi qu'aux articles R. 151-9 à R. 151-16 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité de la commune de TALAIS.

ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

1°- Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-30, du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-20 à R. 111-28 du Code de l'Urbanisme.

Sont **notamment maintenus** les articles :

- + R 111-2, salubrité et sécurité publique
- + R 111-4, protection des sites et vestiges archéologiques
- + R. 111-22, notion de surface de plancher
- + R. 111-23 et R.111-24, performances environnementales et énergétiques.
- + R 111-26, protection de l'environnement
- + R 111-27, dispositions relatives à l'aspect des constructions

« Art R 111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

« Art R 111-4 : Le projet peut être refusé, ou n'être accordé 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. »

« Art R 111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L 110-1 et L 110-2 du code de l'environnement. Le projet ne peut être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par sa situation, son importance ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

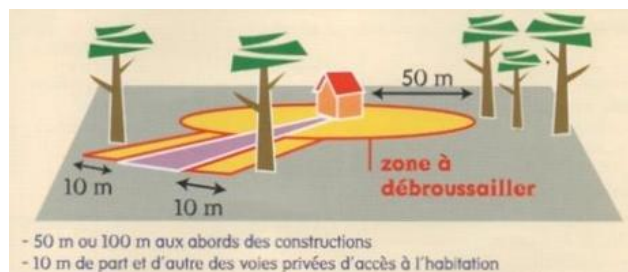
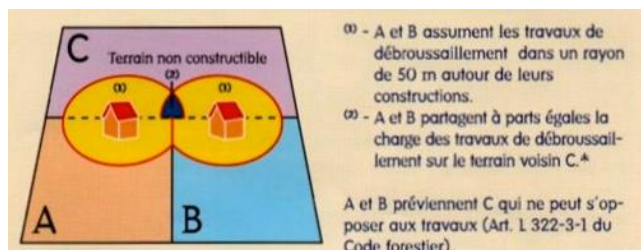
« Art R 111-27 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

2°- Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme, ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :

- Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés, en application des articles L.341-5 et suivants du Code Forestier. En application de l'article R431-19 du Code de l'Urbanisme, la décision

d'autorisation de défricher est une pièce constitutive du dossier de demande de permis de construire.

- Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L113-2 du code de l'urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article R421-23 du code de l'urbanisme
- Conformément aux articles L.134.5 et suivants du Code forestier, dans le cadre de la lutte contre les incendies, le débroussaillage, à la charge du propriétaire, est obligatoire « *aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de cinquante mètres (le maire peut porter cette obligation à 100 mètres) ; aux abords des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de dix mètres de part et d'autre de la voie* »



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

3°- S'ajoutent sur la totalité du territoire communal, aux règles propres au Plan local d'urbanisme, conformément à l'article L151-43 du Code de l'Urbanisme, les servitudes d'utilité publiques. Les servitudes d'utilité publiques sont portées dans les annexes du PLU.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles, zones naturelles et forestières, délimitées au plan de zonage et désignées par les indices ci-après :

1) Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 2, sont au nombre de 3 :

- **Zone UA** : zone centrale du bourg de Talais.
- **Zone UB** : zone d'extension de la zone centrale du bourg.
- **Zone UC** : zone d'habitat de moindre densité.

2) Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 3 :

- **Zones 2AU, 2AUt, 2AUenr** : réserves foncières (non équipées).

3) Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 4 :

- **Zone A** : à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- **Zone Ar et secteur Arn** : zone agricole remarquable, de stricte protection.

4) Les zones naturelles ou forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 5 :

- **Zone N** : zone naturelle, équipée ou non, et secteurs de constructibilité limitée :
 - **secteur Ne**, secteur d'équipements publics (cimetière, terrains de sport, ...)
 - **secteurs Nt1 et Nt2**, secteurs à vocation d'hébergements touristiques.
- **Zone Nr**, naturelle remarquable, de stricte protection
- **Zone Nor**, zone ostréicole remarquable
- **Zone No** correspondant au port de Talais

Sur les documents graphiques, outre le zonage, figurent :

- **Les terrains classés en espaces boisés à conserver**, à protéger ou à créer conformément à l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- **La limite de la bande des 100 mètres au titre de la loi littoral**
En application de l'article L.121-16 du Code de l'Urbanisme, les terrains compris à l'intérieur de cette bande littorale sont inconstructibles, sauf pour les constructions et installations prévues à ce même article.
- **Les éléments de patrimoine (paysage, quartiers, monuments, ...) à protéger (article L151-19 du code de l'urbanisme)**, à mettre en valeur ou à requalifier : le document graphique comporte un repérage de ces éléments dont la liste figure dans le dossier de PLU.

Tout projet de travaux sur ces éléments identifiés doit faire l'objet au préalable d'une déclaration ou d'une autorisation (permis de construire, permis de démolir ...).

- **Eléments de patrimoine bâti identifiés :**

Tout projet de travaux sera réalisé dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- des caractéristiques patrimoniales,
- des matériaux et des modalités constructives d'origine.

- **Eléments de patrimoine végétal ponctuels identifiés (arbres ou ensembles d'arbres) :**

L'abattage des arbres identifiés est interdit, sauf dans les cas suivants dûment justifiés, et sous réserve d'une déclaration préalable :

- mauvais état phytosanitaire du ou des sujets concernés,
- risque avéré pour la sécurité publique,
- mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

Le caractère des arbres de grand développement sera respecté lors des interventions de nettoyage et de taille. L'émondage et les tailles agressives des arbres sont interdits.

- **Les éléments du patrimoine naturel et paysager (haies, fossés, arbres, zones humides avérées) à protéger (article L151-23 du code de l'urbanisme)** : le document graphique identifie les éléments ayant un rôle dans la lutte contre l'érosion des sols et ceux ayant un rôle écologique particulier, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

Les structures végétales existantes, telles que ripisylves et haies identifiées, doivent être préservées, ainsi que les fossés nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales.

Un arrachage partiel pourra cependant être réalisé sous condition. Il sera exigé en compensation la replantation des haies ou bosquets afin de permettre le maintien ou la reconstitution des continuités écologiques.

Une dérogation sera faite pour les travaux de voirie.

L'abattage des arbres identifiés est interdit, sauf dans les cas suivants dûment justifiés, et sous réserve d'une déclaration préalable :

- mauvais état phytosanitaire du ou des sujets concernés,
- risque avéré pour la sécurité publique,
- mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

Les zones humides identifiées devront être préservées de toute imperméabilisation.

ARTICLE 4 - OUVRAGES HTB DE RTE – RESEAU DE TRANSPORT D'ELECTRICITE

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code).

A ce titre, les ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).

Ainsi, 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 donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. Sans tenir compte des dispositions particulières des zones concernées. Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L 152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

ARTICLE 6 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE APRES SINISTRE

En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sur l'ensemble du territoire communal (et déroge aux règles du PLU) dès lors que le projet respecte les Servitudes d'Utilité Publique (notamment les Plans de Prévention des Risques) et que la reconstruction intervient dans un délai de 10 ans à compter de la date du sinistre.

Les termes « reconstruction à l'identique » s'entendent comme une obligation de reconstruction stricte de l'immeuble détruit ou démoli : même volume, même implantation....

ARTICLE 7 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Tout terrassement ou modification du sol (creusement de cave, de piscine, de mare ou d'étang) situé dans les zones archéologiques repérées sur le document graphique seront soumis pour avis au Conservateur Régional de l'Archéologie. En cas d'autorisation de démolition d'un bâtiment, la conservation des parties en sous-sol pourra être exigée.

ARTICLE 8 - PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises aux articles R.421-26 à R421-29 du code de l'urbanisme

ARTICLE 9 –TRAITEMENT PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les essences végétales seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat.

Il est conseillé par ailleurs une limitation :

- de l'implantation d'espèces fortement allergènes (bouleaux, cyprès, frênes, platanes, etc) : <https://www.atmo-france.org/>
- des plantes exotiques envahissantes de Nouvelle-Aquitaine (liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes de Nouvelle-Aquitaine édité par le CBNSA : [CBNSA_2022-Liste_hierarchisee_PEE_NA_v1.0.pdf](#); fascicule sur les espèces exotiques envahissantes rédigé par le Pays Médoc ([Plaquette-EEE_Medoc_2015-compressée.pdf](#)).

ARTICLE 10 - RAPPEL DE LA PROCEDURE

- 1) L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (cf. art. R.421-12 du Code de l'Urbanisme) ainsi qu'à une demande d'autorisation de voirie auprès du gestionnaire concerné.
- 2) Les travaux, installations et aménagements listés aux articles R.421-19 à R421-22 du Code de l'Urbanisme sont soumis à permis d'aménager.
- 3) Les installations, aménagements et travaux désignés aux articles R.421-23 à R.421-25 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
- 4) Les autorisations d'urbanisme en site inscrit ou classés doivent faire l'objet d'autorisations spéciales au titre du code de l'environnement.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCE ET DE SERVICES

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.

Elle se compose d'une forme urbaine relativement dense où les constructions sont implantées majoritairement à l'alignement des emprises publiques et en ordre continu ou discontinu.

L'objectif est de favoriser une implantation des constructions qui soit en cohérence avec le bâti existant et respecte la qualité et l'identité des ensembles bâtis ; de promouvoir une certaine densité bâtie et de conserver en la renforçant l'activité centrale, le logement et le commerce de proximité.

La zone UA est située pour partie en zone jaune du PPRI et soumis à ce titre aux prescriptions réglementaires du PPRI.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UA.I.1 ET I.2 - AUTORISATIONS, INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destination des constructions	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les carrières ou gravières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes
- Le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- Les constructions nouvelles à usage agricole, à l'exception des travaux sur bâtiments existants
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées ci-après.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère général de la zone et présentent un caractère de service pour l'usager, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.
- Les constructions et installations à destination d'artisanat et commerce de détail, ou bien d'entrepôt, à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et à condition qu'elles ne créent pas de nuisances (olfactives, sonores ...) pour le voisinage.

- Les travaux sur l'existant et l'extension des bâtiments agricoles déjà édifiés sur la zone à la date d'approbation du PLU, afin de favoriser notamment leur mise aux normes.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à la réalisation de constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone, ou nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.

UA.I.3 – MIXITE SOCIALE

Conformément aux dispositions de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme en faveur de la mixité sociale,

Il est retenu un emplacement réservé à vocation de mixité sociale pour un programme de logements locatifs communaux, répondant à l'objectif de mixité sociale.

Article L151-41 :

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : ...

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA.II.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

II.1.1 - Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation doit être implantée **à l'alignement** des voies et emprises publiques **ou à une distance minimum de 4 mètres**.

Des implantations autres sont possibles, sous réserve des dispositions du règlement général d'urbanisme :

- pour des extensions de bâtiments existants ou lorsque la construction jouxte un ou des bâtiments existants,
- Le long des voies créées dans des opérations de lotissements ou d'ensembles de logements, et destinées à être ouvertes à la circulation, pour une meilleure adaptation au plan de masse de l'opération
- lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue, ou sur un terrain, où une construction déjà implantée en bordure de voie empêche le respect de la règle générale.
- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes

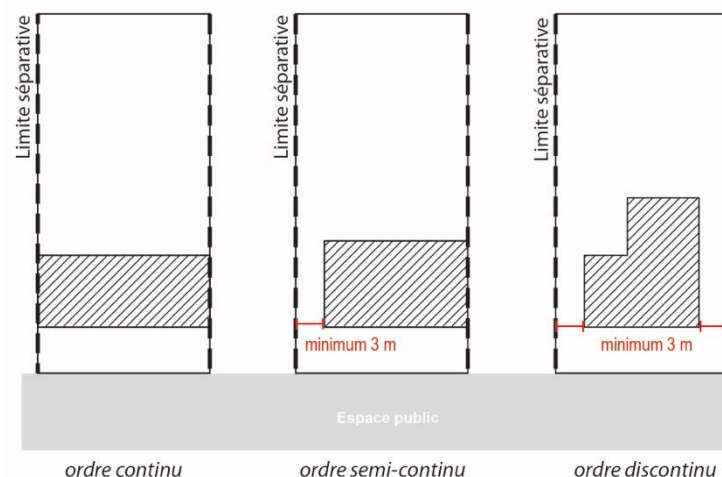
Par rapport aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même unité foncière

Limites séparatives latérales

■ Principe d'une implantation en continu, semi-continu ou discontinu (limites séparatives latérales)

Les constructions peuvent être implantées sur au moins une des limites séparatives.

Quand la construction n'est pas édifiée en limite séparative, il sera respecté une distance au moins égale à 3 mètres.



Par rapport aux autres constructions sur une même unité foncière

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3 mètres, hors annexes de moins de 40 m² d'emprise au sol et piscines.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et sans porter atteinte à la sécurité des usagers.

II.1.2 - Volumétrie, hauteur, densité des constructions

Emprise bâtie des constructions

L'emprise bâtie des constructions n'est pas limitée en zone UA.

La hauteur des constructions

La hauteur est la différence de niveau avec le sol naturel.

Lorsque la zone est située en zone jaune du PPRI, la hauteur est calculée à partir de la cote de référence (3,86 m) imposée par le règlement de PPRI.

La hauteur des constructions est limitée à **7,5 mètres au faîtage**.

La hauteur des annexes non intégrées à la construction principale est limitée à **3,50 mètres à l'égout du toit**.

Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

ARTICLE UA.II.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

Aspect général des constructions

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes.

Energies renouvelables

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) **est autorisé (et peut déroger)** à certaines prescriptions sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

- **Les capteurs solaires** doivent être **intégrés à la toiture ou superposés selon le même angle d'inclinaison**.

Autres dispositions

Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, climatisation, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositifs techniques de type pompe à chaleur, blocs de climatiseur, les citernes à gaz liquéfié, ne doivent pas être visibles de l'espace public. Les blocs extérieurs des pompes à chaleur et climatiseur doivent être placés à l'arrière de la construction, intégrés dans l'enveloppe de la construction ou revêtus d'un habillage permettant de les dissimuler.

Restaurations, aménagements et extensions de bâti ancien d'architecture traditionnelle

Les travaux de restauration de façade, de modification ou d'extension réalisés sur le bâti ancien qui présente un intérêt architectural, du fait de son caractère traditionnel, de sa composition ou des matériaux employés, doivent respecter le caractère originel du bâtiment.

Ce principe n'exclut pas la possibilité de mise en œuvre de typologies architecturales et de matériaux contemporains, dès lors que leur aspect s'harmonise avec la construction existante. Les alinéas suivants pour les toitures, les façades et les ouvertures précisent les dispositions spécifiques applicables au bâti ancien d'intérêt architectural.

En outre, les travaux qui affectent les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les prescriptions particulières définies au PLU.

Toitures

Les couvertures des constructions seront en tuile « canal » ou similaire de teinte claire ou mélangée.

Elles comprendront deux pentes. Les pentes ne devront pas dépasser 37%.

Une volumétrie et des matériaux différents sont admis dans le cas de restaurations de toitures existantes réalisées dans des matériaux d'une autre nature (ardoises ...), ou bien pour les parties de toitures non visibles depuis les voies publiques.

Les extensions devront utiliser des matériaux traditionnels de même nature que ceux de la construction principale.

Façades

Les façades seront enduites ou peintes de couleur claire (nuancier en annexe) à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparent (pierre, brique, béton brut, bois, verre ...).

La pose d'une isolation extérieure de type polystyrène, laine de verre ou de roche, est interdite sur les maçonneries anciennes ou présentant des détails architecturaux (génoise, corniche, bandeau, modénatures, etc.), afin de ne pas dénaturer la façade d'origine. Un enduit épais de type chaux-chaux pourra être autorisé sous condition de respecter les détails architecturaux précités.

Ouvertures et fermetures

Les modifications de façade seront déterminées en fonction de la répartition et des proportions des percements existants et en respectant les ordonnancements existants. Les teintes des enduits et des menuiseries extérieures devront s'harmoniser avec l'architecture environnante.

Autres constructions existantes et constructions neuves

Volumétrie

Les constructions neuves devront présenter des volumes simples. Les volumes des constructions devront s'harmoniser avec le contexte des volumes traditionnels environnants. Les styles néo-régionalistes sont proscrits.

Toitures

Les couvertures des constructions seront en tuile « canal » ou similaire de teinte claire ou mélangée.

Elles comprendront au moins deux pentes, sans excéder quatre. Les pentes ne devront pas dépasser 37%.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées dans des matériaux d'une autre nature
- pour les parties de toitures non visibles depuis les voies publiques
- pour la réalisation de toitures végétalisées
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées.
- pour des annexes de constructions ou des vérandas.
- pour des constructions publiques.

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, (parpaings ou briques creuses) est interdit.

Les enduits doivent être de couleur claire.

Les façades peuvent être bardées de bois.

Bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, véranda

Ils pourront être traités différemment du bâtiment principal, et présenter des caractéristiques différentes de celles contenues dans les dispositions générales dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis, ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

Bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes.

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

Clôtures et portail

Les clôtures bâties auront une hauteur maximale de 1,50 m en limite de voie ou d'emprise publique, de 2 m entre les particuliers.

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent.

Les murs anciens existants seront dans la mesure du possible préservés et remis en état.

Clôtures autorisées en bordure de voie de desserte ou emprise publique

Elles seront situées sur le domaine privé et constituées soit :

- d'un mur plein
- d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 mètres et 0,80 mètres, surmonté d'un dispositif ajouré (grillage, grille, dispositif à claire voie) ;
- de panneaux grillagés
- elles pourront être doublées ou traitées en haie vive, en privilégiant les essences locales (et non invasives).

Les installations techniques nécessaires aux raccordements aux réseaux collectifs (boîtiers, coffrets, armoire ...), si elles ne sont pas enterrées, doivent être intégrées aux constructions ou aux clôtures.

ARTICLE UA.II.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

Une superficie au moins égale à 20% de la superficie de l'unité foncière devra être traitée en espace vert de pleine terre.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chacun des lots devra respecter les obligations édictées en matière de surface non imperméabilisées.

L'espace de pleine terre inclut le stationnement lorsque celui-ci n'est pas imperméabilisé.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par cette disposition.

Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

- Les plantations doivent être maintenues et les arbres abattus remplacés, sauf impossibilité dûment justifiée.

- Les opérations groupées (lotissements ou ensembles d'habitations) sur plus de 10 000 m² devront compter au moins 10% de la superficie de l'unité foncière, en espaces verts, d'un seul tenant.

- Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

- Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les essences végétales seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat. Le « guide des plantes » du PNR Médoc constituera une base de référence.

- Les espaces boisés classés délimités au document graphique de règlement, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

Il est recommandé de consulter le guide du PNR : « Créer une offre résidentielle, adaptée et intégrée à son environnement ».

ARTICLE UA.II.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements. La

surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m², espace de manœuvre compris.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés.

- Les aires de stationnement (en extérieur) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements.

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

Les aires de stationnement de surface d'une superficie de plus de 250 m² doivent intégrer la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage de revêtements perméables, la création de noues et la plantation d'arbres et arbustes.

Stationnement des véhicules automobiles :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement aménagées par logement. Ce ratio est réduit à une place lorsqu'il s'agit d'une résidence pour personnes âgées ou de studios.

- Pour les constructions à usage de commerces, services, ou bureaux, y compris les bâtiments publics et professions libérales : 1 place par 50 m² de surface de plancher.

- Pour les activités du type artisanal ou industriel : 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher.

- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, le nombre de places de stationnement doit être conforme aux règles applicables à la nouvelle destination.

- Le stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif devra être intégré aux bâtiments créés ou à défaut, au sein d'une structure close ou semi-close et couverte accessible depuis l'espace public et intégrée au paysage environnant.

Les aires de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres.

Stationnement des cycles

Les immeubles d'habitation et de bureaux, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics devront permettre le stationnement des vélos à raison de :

- pour les immeubles d'habitations : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher (au-delà de 100 m² de surface de plancher)
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, à minima 1 place pour 4 employés.

SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UA.III.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

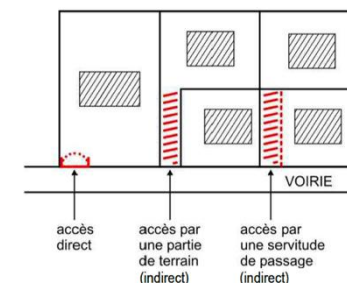
Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée (soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil),

- Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

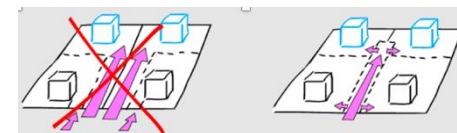
- L'accès pourra être interdit sur une voirie lorsque les conditions de sécurité ne sont pas requises (carrefour, problème de visibilité).



Par ailleurs les accès devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Les bandes d'accès devront présenter une largeur minimum de 4 m

En cas de division parcellaire, un **accès mutualisé** sera exigé pour la desserte de 2 lots ou 4 lots lorsqu'ils sont en vis-à-vis



- Les bandes d'accès ou servitudes de passage ne pourront excéder 100 m de longueur depuis la voie publique.

- A partir de 4 lots, les bandes d'accès devront présenter les caractéristiques d'une voirie.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles doivent avoir :

- Largeur minimale de chaussée de 5 mètres (3 m pour une voie en sens unique)
- Largeur minimale d'emprise de 6 mètres (4 m pour une voie en sens unique)
- Bande cyclable ou trottoir : 1,5 m minimum

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

Lorsqu'une voie doit desservir à terme un autre terrain, chaque lotisseur ou constructeur doit la réaliser jusqu'à la limite de ce terrain.

L'ouverture d'une voie privée ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

ARTICLE UA.III.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

Assainissement, eaux usées

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

Eaux de vidange des piscines

Le rejet des eaux de vidange des piscines est interdit dans les systèmes de collecte des eaux usées.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.
- En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible est de 3 litres par seconde et par hectare de terrain.
- Dans le cas d'exercice d'activité polluante, un dispositif de traitement préalable des eaux pluviales (dispositif équipé de débourbeur, déshuileur, séparateurs d'hydrocarbures), adapté à l'importance et à la nature de l'activité (garages, station essence, plate-forme de lavage véhicules ...), sera exigé pour une protection efficace du milieu naturel.

Réseaux divers

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

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCE ET DE SERVICES

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.

Elle recouvre l'extension de la zone centrale du bourg dans sa périphérie immédiate et en extension le long des voies principales.

Elle constitue une zone urbaine de moindre densité, avec essentiellement un habitat formé de maisons individuelles. Il s'agit d'une zone relevant majoritairement de l'assainissement collectif.

L'objectif est de prioriser le développement au sein de l'enveloppe urbaine du bourg et de promouvoir une densification contrôlée, prenant appui sur les équipements et dans le respect du cadre de vie.

La zone UB est située pour partie en zone jaune du PPRI et soumis à ce titre aux prescriptions réglementaires du PPRI.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UB.I.1 ET I.2 - AUTORISATIONS, INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destination des constructions	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les carrières ou gravières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes
- Le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- Les constructions nouvelles à usage agricole, à l'exception des travaux sur bâtiments existants
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées ci-après.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère général de la zone et présentent un caractère de service pour l'usager, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.
- Les constructions et installations à destination d'artisanat et commerce de détail, ou bien d'entrepôt, à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et à condition qu'elles ne créent pas de nuisances (olfactives, sonores ...) pour le voisinage.

- Les travaux sur l'existant et l'extension des bâtiments agricoles déjà édifiés sur la zone à la date d'approbation du PLU, afin de favoriser notamment leur mise aux normes.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à la réalisation de constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone, ou nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB.II.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

II.1.1 - Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation doit être implantée **à une distance minimum de 4 mètres** des voies et emprises publiques.

Des implantations autres sont possibles, sous réserve des dispositions du règlement général d'urbanisme :

- Pour poursuivre des alignements dans la continuité de façades existantes,
- Dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants,
- Le long des voies créées dans des opérations de lotissements ou d'ensembles de logements, et destinées à être ouvertes à la circulation, pour une meilleure adaptation au plan de masse de l'opération.
- Lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue, ou sur un terrain, où une construction déjà implantée en bordure de voie empêche le respect de la règle générale.
- Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes

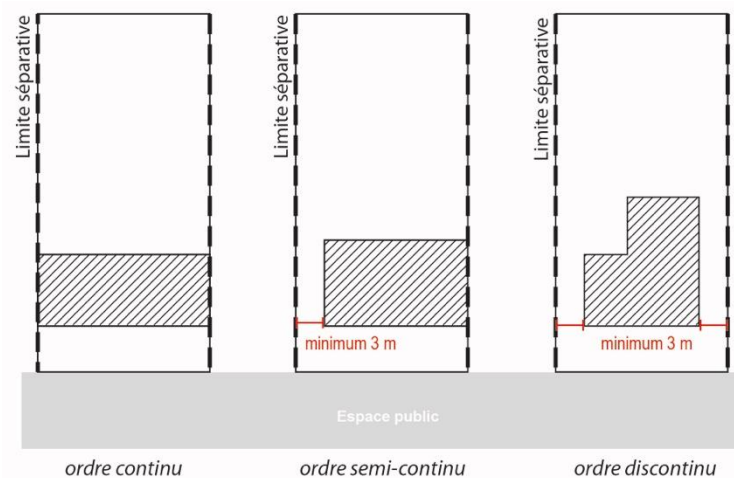
Par rapport aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même unité foncière

Limites séparatives latérales

■ Principe d'une implantation en continu, semi-continu ou discontinu (limites séparatives latérales)

Les constructions peuvent être implantées sur au moins une des limites séparatives.

Quand la construction n'est pas édifiée en limite séparative, il sera respecté une distance au moins égale à 3 mètres.



Un recul du portail de 5 m pourra être imposé selon la largeur de la voie et l'intensité de la circulation pour éviter au véhicule de stationner sur la voirie (parking de midi).

Par rapport aux autres constructions sur une même unité foncière

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3 mètres, hors annexes de moins de 40 m² d'emprise au sol et piscines.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et sans porter atteinte à la sécurité des usagers.

II.1.2 - Volumétrie, hauteur, densité des constructions

Emprise bâtie des constructions

L'emprise au sol ne peut excéder **40% de la surface du terrain**.

La hauteur des constructions

La hauteur est la différence de niveau avec le sol naturel. Elle est calculée au faîtage.

Lorsque la zone est située en zone inondable du PPRI, la hauteur est calculée à partir de la cote de référence imposée par le règlement de PPRI.

Lorsque la zone est située en zone jaune du PPRI, la hauteur est calculée à partir de la cote de référence (3,86 m) imposée par le règlement de PPRI.

La hauteur des constructions est limitée à **7,5 mètres au faîtage**.

La hauteur des annexes non intégrées à la construction principale est limitée à **3,50 mètres à l'égout du toit**.

Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

ARTICLE UB.II.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

Aspect général des constructions

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes.

Energies renouvelables

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) **est autorisé (et peut déroger** à certaines prescriptions sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

- **Les capteurs solaires** doivent être **intégrés à la toiture ou superposés selon le même angle d'inclinaison.**

Autres dispositions

Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, climatisation, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la

construction.

Les dispositifs techniques de type pompe à chaleur, blocs de climatiseur, les citernes à gaz liquéfié, ne doivent pas être visibles de l'espace public. Les blocs extérieurs des pompes à chaleur et climatiseur doivent être placés à l'arrière de la construction, intégrés dans l'enveloppe de la construction ou revêtus d'un habillage permettant de les dissimuler.

Restaurations, aménagements et extensions de bâti ancien d'architecture traditionnelle

Les travaux de restauration de façade, de modification ou d'extension réalisés sur le bâti ancien qui présente un intérêt architectural, du fait de son caractère traditionnel, de sa composition ou des matériaux employés, doivent respecter le caractère originel du bâtiment.

Ce principe n'exclut pas la possibilité de mise en œuvre de typologies architecturales et de matériaux contemporains, dès lors que leur aspect s'harmonise avec la construction existante. Les alinéas suivants pour les toitures, les façades et les ouvertures précisent les dispositions spécifiques applicables au bâti ancien d'intérêt architectural.

En outre, les travaux qui affectent les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les prescriptions particulières définies au PLU.

Toitures

Les couvertures des constructions seront en tuile « canal » ou similaire de teinte claire ou mélangée.

Elles comprendront deux pentes. Les pentes ne devront pas dépasser 37%.

Une volumétrie et des matériaux différents sont admis dans le cas de restaurations de toitures existantes réalisées dans des matériaux d'une autre nature (ardoises ...), ou bien pour les parties de toitures non visibles depuis les voies publiques.

Les extensions devront utiliser des matériaux traditionnels de même nature que ceux de la construction principale.

Façades

Les façades seront enduites ou peintes de couleur claire (nuancier en annexe) à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparent (pierre, brique, béton brut, bois, verre ...).

La pose d'une isolation extérieure de type polystyrène, laine de verre ou de roche, est interdite sur les maçonneries anciennes ou présentant des détails architecturaux (génoise, corniche, bandeau, modénatures, etc.), afin de ne pas dénaturer la façade d'origine. Un enduit épais de type chaux-chaux pourra être autorisé sous condition de respecter les détails architecturaux précités.

Ouvertures et fermetures

Les modifications de façade seront déterminées en fonction de la répartition et des proportions des percements existants et en respectant les ordonnancements existants. Les teintes des enduits et des menuiseries extérieures devront s'harmoniser avec l'architecture environnante.

Autres constructions existantes et constructions neuves

Volumétrie

Les constructions neuves devront présenter des volumes simples. Les volumes des constructions devront s'harmoniser avec le contexte des volumes traditionnels environnants. Les styles néo-régionalistes sont proscrits.

Toitures

Les couvertures des constructions seront en tuile « canal » ou similaire de teinte claire ou mélangée.

Elles comprendront au moins deux pentes, sans excéder quatre. Les pentes ne devront pas dépasser 37%.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées dans des matériaux d'une autre nature
- pour les parties de toitures non visibles depuis les voies publiques
- pour la réalisation de toitures végétalisées
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées.
- pour des annexes de constructions ou des vérandas.
- pour des constructions publiques.

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, (parpaings ou briques creuses) est interdit.

Les enduits doivent être de couleur claire.

Les façades peuvent être bardées de bois.

Bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, véranda

Ils pourront être traités différemment du bâtiment principal, et présenter des caractéristiques différentes de celles contenues dans les dispositions générales dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis, ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

Bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes.

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

Clôtures et portail

Les clôtures bâties auront une hauteur maximale de 1,50 m en limite de voie ou d'emprise publique, de 2 m entre les particuliers.

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent.

Les murs anciens existants seront dans la mesure du possible préservés et remis en état.

Clôtures autorisées en bordure de voie de desserte ou emprise publique

Elles seront situées sur le domaine privé et constituées soit :

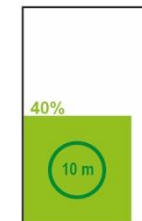
- d'un mur plein
- d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 mètres et 0,80 mètres, surmonté d'un dispositif ajouré (grillage, grille, dispositif à claire voie) ;
- de panneaux grillagés
- elles pourront être doublées ou traitées en haie vive, en privilégiant les essences locales (et non invasives).

Les installations techniques nécessaires aux raccordements aux réseaux collectifs (boîtiers, coffrets, armoire ...), si elles ne sont pas enterrées, doivent être intégrées aux constructions ou aux clôtures.

ARTICLE UB.II.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

Une superficie au moins égale à 40% de la superficie de l'unité foncière devra être traitée en espace vert de pleine terre, avec l'obligation de pouvoir inscrire un cercle d'un diamètre minimum de 10 m d'un seul tenant sur les parties de terrain laissées en pleine terre.



Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chacun des lots devra respecter les obligations édictées en matière de surface non imperméabilisées.

L'espace de pleine terre inclut le stationnement lorsque celui-ci n'est pas imperméabilisé.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par cette disposition.

Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

- Les plantations doivent être maintenues et les arbres abattus remplacés, sauf impossibilité dûment justifiée.

- Les opérations groupées (lotissements ou ensembles d'habitations) sur plus de 10 000 m² devront compter au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière, en espaces verts, d'un seul tenant.

- Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

- Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les essences végétales seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat. Le « guide des plantes » du PNR Médoc constituera une base de référence.

- Les espaces boisés classés délimités au document graphique de règlement, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

Il est recommandé de consulter le guide du PNR : « Créer une offre résidentielle, adaptée et intégrée à son environnement ».

ARTICLE UB.II.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m², espace de manœuvre compris.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés.

- Les aires de stationnement (en extérieur) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements.

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

Les aires de stationnement de surface d'une superficie de plus de 250 m² doivent intégrer la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage de revêtements perméables, la création de noues et la plantation d'arbres et arbustes.

Stationnement des véhicules automobiles :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement aménagées par logement. Ce ratio est réduit à une place lorsqu'il s'agit d'une résidence pour personnes âgées ou de studios.

- Pour les constructions à usage de commerces, services, ou bureaux, y compris les bâtiments publics et professions libérales : 1 place par 50 m² de surface de plancher.

- Pour les activités du type artisanal ou industriel : 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher.

- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, le nombre de places de stationnement doit être conforme aux règles applicables à la nouvelle destination.

- Le stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif devra être intégré aux bâtiments créés ou à défaut, au sein d'une structure close ou semi-close et couverte accessible depuis l'espace public et intégrée au paysage environnant.

Les aires de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres.

Stationnement des cycles

Les immeubles d'habitation et de bureaux, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics devront permettre le stationnement des vélos à raison de :

- pour les immeubles d'habitations : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher (au-delà de 100 m² de surface de plancher)
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, à minima 1 place pour 4 employés.

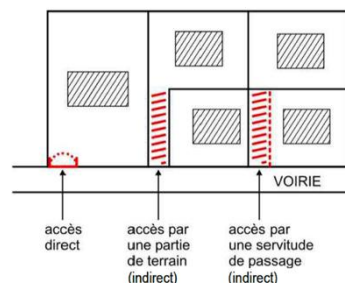
SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UB.III.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée (soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil),

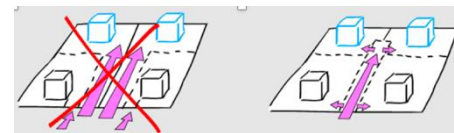
- Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.
- L'accès pourra être interdit sur une voirie lorsque les conditions de sécurité ne sont pas requises (carrefour, problème de visibilité).



Par ailleurs les accès devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Les bandes d'accès devront présenter une largeur minimum de 4 m.

En cas de division parcellaire, un **accès mutualisé** sera exigé pour la desserte de 2 lots ou 4 lots lorsqu'ils sont en vis-à-vis



- Les bandes d'accès ou servitudes de passage ne pourront excéder 100 m de longueur depuis la voie publique.

- A partir de 4 lots, les bandes d'accès devront présenter les caractéristiques d'une voirie.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles doivent avoir :

- Largeur minimale de chaussée de 5 mètres (3 m pour une voie en sens unique)
- Largeur minimale d'emprise de 6 mètres (4 m pour une voie en sens unique)
- Bande cyclable ou trottoir : 1,5 m minimum.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

Lorsqu'une voie doit desservir à terme un autre terrain, chaque lotisseur ou constructeur doit la réaliser jusqu'à la limite de ce terrain.

L'ouverture d'une voie privée ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un

danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

ARTICLE UB.III.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

Assainissement, eaux usées

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

Eaux de vidange des piscines

Le rejet des eaux de vidange des piscines est interdit dans les systèmes de collecte des eaux usées.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

- En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible est de 3 litres par seconde et par hectare de terrain.

- Dans le cas d'exercice d'activité polluante, un dispositif de traitement préalable des eaux pluviales (dispositif équipé de débourbeur, déshuileur, séparateurs d'hydrocarbures), adapté à l'importance et à la nature de l'activité (garages, station essence, plate-forme de lavage véhicules ...), sera exigé pour une protection efficace du milieu naturel.

Réseaux divers

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

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

ZONE URBAINE D'HABITATIONS, DE COMMERCES ET DE SERVICES

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation doit permettre d'admettre immédiatement des constructions.

Elle recouvre quelques secteurs de moindre densité et/ou non concernés par le zonage d'assainissement collectif.

L'objectif est de permettre la construction au sein du tissu bâti existant sans extension de la tache urbaine.

La zone UC est située pour partie en zone jaune du PPRI et soumis à ce titre aux prescriptions réglementaires du PPRI.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

UC.I.1 ET I.2 - AUTORISATIONS, INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destination des constructions	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hôtels	X		
	Autres hébergements touristiques	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les carrières ou gravières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes
- Le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- Les constructions nouvelles à usage agricole, à l'exception des travaux sur bâtiments existants
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées ci-après.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration ou à enregistrement, dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère général de la zone, et présentent un caractère de service pour l'usager, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'Urbanisme.
- Les constructions et installations à destination d'artisanat et commerce de détail, ou bien d'entrepôt, à condition que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes, et à condition qu'elles ne créent pas de nuisances (olfactives, sonores ...) pour le voisinage.

- Les travaux sur l'existant et l'extension des bâtiments agricoles déjà édifiés sur la zone à la date d'approbation du PLU, afin de favoriser notamment leur mise aux normes.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à la réalisation de constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone, ou nécessités par la réalisation de fouilles archéologiques.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UC.II.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

II.1.1 - Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation doit être implantée **à une distance minimum de 4 mètres** des voies et emprises publiques.

Des implantations autres sont possibles, sous réserve des dispositions du règlement général d'urbanisme :

- Pour poursuivre des alignements dans la continuité de façades existantes,
- Dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants,
- Le long des voies créées dans des opérations de lotissements ou d'ensembles de logements, et destinées à être ouvertes à la circulation, pour une meilleure adaptation au plan de masse de l'opération.
- Lorsque la construction est édifiée sur un terrain ne disposant pas d'une façade sur rue, ou sur un terrain, où une construction déjà implantée en bordure de voie empêche le respect de la règle générale.

- Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes

Un recul du portail de 5 m pourra être imposé selon la largeur de la voie et l'intensité de la circulation pour éviter au véhicule de stationner sur la voirie (parking de midi).

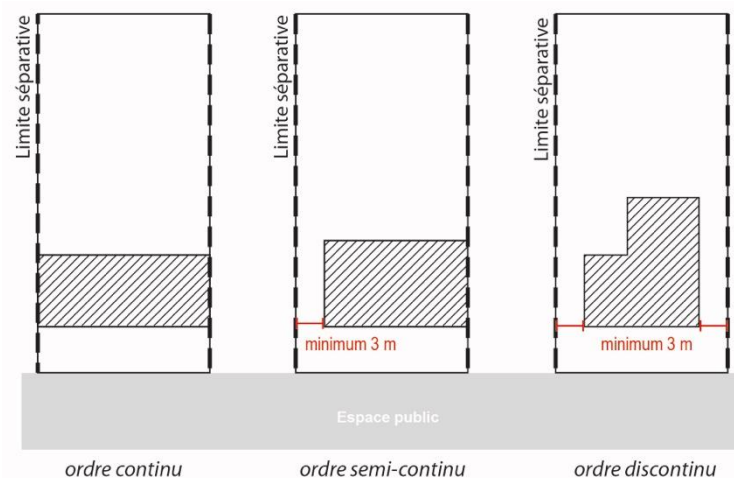
Par rapport aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même unité foncière

Limites séparatives latérales

■ Principe d'une implantation en ordre continu, semi-continu ou discontinu (limites séparatives latérales)

Les constructions peuvent être implantées sur au moins une des limites séparatives.

Quand la construction n'est pas édifiée en limite séparative, il sera respecté une distance au moins égale à 3 mètres.



Par rapport aux autres constructions sur une même unité foncière

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à 3 mètres, hors annexes de moins de 40 m² d'emprise au sol et piscines.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et sans porter atteinte à la sécurité des usagers.

II.1.2 - Volumétrie, hauteur, densité des constructions

Emprise bâtie des constructions

L'emprise au sol ne peut excéder **30% de la surface du terrain**.

La hauteur des constructions

La hauteur est la différence de niveau avec le sol naturel. Elle est calculée au faîtage.

Lorsque la zone est située en zone jaune du PPRI, la hauteur est calculée à partir de la cote de référence (3,86 m) imposée par le règlement de PPRI.

La hauteur des constructions est limitée à **7,5 mètres au faîtage**.

La hauteur des annexes non intégrées à la construction principale est limitée à **3,50 mètres à l'égout du toit**.

Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

ARTICLE UC.II.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

Aspect général des constructions

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes.

Energies renouvelables

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) **est autorisé (et peut déroger** à certaines prescriptions sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

- **Les capteurs solaires** doivent être **intégrés à la toiture ou superposés selon le même angle d'inclinaison.**

Autres dispositions

Les parties de constructions édifiées en superstructure (cheminées, ventilation, climatisation, etc.) doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la

construction.

Les dispositifs techniques de type pompe à chaleur, blocs de climatiseur, les citernes à gaz liquéfié, ne doivent pas être visibles de l'espace public. Les blocs extérieurs des pompes à chaleur et climatiseur doivent être placés à l'arrière de la construction, intégrés dans l'enveloppe de la construction ou revêtus d'un habillage permettant de les dissimuler.

Restaurations, aménagements et extensions de bâti ancien d'architecture traditionnelle

Les travaux de restauration de façade, de modification ou d'extension réalisés sur le bâti ancien qui présente un intérêt architectural, du fait de son caractère traditionnel, de sa composition ou des matériaux employés, doivent respecter le caractère originel du bâtiment.

Ce principe n'exclut pas la possibilité de mise en œuvre de typologies architecturales et de matériaux contemporains, dès lors que leur aspect s'harmonise avec la construction existante. Les alinéas suivants pour les toitures, les façades et les ouvertures précisent les dispositions spécifiques applicables au bâti ancien d'intérêt architectural.

En outre, les travaux qui affectent les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les prescriptions particulières définies au PLU.

Toitures

Les couvertures des constructions seront en tuile « canal » ou similaire de teinte claire ou mélangée.

Elles comprendront deux pentes. Les pentes ne devront pas dépasser 37%.

Une volumétrie et des matériaux différents sont admis dans le cas de restaurations de toitures existantes réalisées dans des matériaux d'une autre nature (ardoises ...), ou bien pour les parties de toitures non visibles depuis les voies publiques.

Les extensions devront utiliser des matériaux traditionnels de même nature que ceux de la construction principale.

Façades

Les façades seront enduites ou peintes de couleur claire (nuancier en annexe) à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparent (pierre, brique, béton brut, bois, verre ...).

La pose d'une isolation extérieure de type polystyrène, laine de verre ou de roche, est interdite sur les maçonneries anciennes ou présentant des détails architecturaux (génoise, corniche, bandeau, modénatures, etc.), afin de ne pas dénaturer la façade d'origine. Un enduit épais de type chaux-chanvre pourra être autorisé sous condition de respecter les détails architecturaux précités.

Ouvertures et fermetures

Les modifications de façade seront déterminées en fonction de la répartition et des proportions des percements existants et en respectant les ordonnancements existants. Les teintes des enduits et des menuiseries extérieures devront s'harmoniser avec l'architecture environnante.

Autres constructions existantes et constructions neuves

Volumétrie

Les constructions neuves devront présenter des volumes simples. Les volumes des constructions devront s'harmoniser avec le contexte des volumes traditionnels environnants. Les styles néo-régionalistes sont proscrits.

Toitures

Les couvertures des constructions seront en tuile « canal » ou similaire de teinte claire ou mélangée.

Elles comprendront au moins deux pentes, sans excéder quatre. Les pentes ne devront pas dépasser 37%.

Toutefois, les prescriptions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- pour les restaurations de toitures existantes, réalisées dans des matériaux d'une autre nature
- pour les parties de toitures non visibles depuis les voies publiques
- pour la réalisation de toitures végétalisées
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées.
- pour des annexes de constructions ou des vérandas.
- pour des constructions publiques.

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, (parpaings ou briques creuses) est interdit.

Les enduits doivent être de couleur claire.

Les façades peuvent être bardées de bois.

Bâtiments annexes tels que garages, abris, remises, véranda

Ils pourront être traités différemment du bâtiment principal, et présenter des caractéristiques différentes de celles contenues dans les dispositions générales dès lors que leur forme, matériaux et couleurs choisis, ne portent pas atteinte au caractère et à la qualité des constructions avoisinantes.

Bâtiments à usage d'activité ou d'équipement collectif

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes.

La forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par les impératifs techniques liés à la nature de la construction.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans le cas d'impératif technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- tôle galvanisée employée à nu,
- parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit.

Clôtures et portail

Les clôtures bâties auront une hauteur maximale de 1,50 m en limite de voie ou d'emprise publique, de 2 m entre les particuliers.

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent.

Les murs anciens existants seront dans la mesure du possible préservés et remis en état.

Clôtures autorisées en bordure de voie de desserte ou emprise publique

Elles seront situées sur le domaine privé et constituées soit :

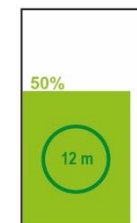
- d'un mur plein
- d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,60 mètres et 0,80 mètres, surmonté d'un dispositif ajouré (grillage, grille, dispositif à claire voie) ;
- de panneaux grillagés
- elles pourront être doublées ou traitées en haie vive, en privilégiant les essences locales (et non invasives).

Les installations techniques nécessaires aux raccordements aux réseaux collectifs (boîtiers, coffrets, armoire ...), si elles ne sont pas enterrées, doivent être intégrées aux constructions ou aux clôtures.

ARTICLE UC.II.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Obligations en matière de surfaces non imperméabilisées

Une superficie au moins égale à 50% de la superficie de l'unité foncière devra être traitée en espace vert de pleine terre, avec l'obligation de pouvoir inscrire un cercle d'un diamètre minimum de **12 m** d'un seul tenant sur les parties de terrain laissées en pleine terre.



Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, chacun des lots devra respecter les obligations édictées en matière de surface non imperméabilisées.

L'espace de pleine terre inclut le stationnement lorsque celui-ci n'est pas imperméabilisé.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas concernés par cette disposition.

Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

- Les plantations doivent être maintenues et les arbres abattus remplacés, sauf impossibilité dûment justifiée.

- Les opérations groupées (lotissements ou ensembles d'habitations) sur plus de 10 000 m² devront compter au moins 10% de la superficie de l'unité foncière, en espaces verts, d'un seul tenant.

- Les espaces libres de toute construction ainsi que le délaissé des aires de stationnement doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

- Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les essences végétales seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat. Le « guide des plantes » du PNR Médoc constituera une base de référence.

- Les espaces boisés classés délimités au document graphique de règlement, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

Il est recommandé de consulter le guide du PNR : « Créer une offre résidentielle, adaptée et intégrée à son environnement ».

ARTICLE UC.II.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de la voie publique.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m², espace de manœuvre compris.

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés.

- Les aires de stationnement (en extérieur) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements.

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

Les aires de stationnement de surface d'une superficie de plus de 250 m² doivent intégrer la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage de revêtements perméables, la création de noues et la plantation d'arbres et arbustes.

Stationnement des véhicules automobiles

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement aménagées par logement. Ce ratio est réduit à une place lorsqu'il s'agit d'une résidence pour personnes âgées ou de studios.

- Pour les constructions à usage de commerces, services, ou bureaux, y compris les bâtiments publics et professions libérales : 1 place par 50 m² de surface de plancher.

- Pour les activités du type artisanal ou industriel : 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher.

- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, le nombre de places de stationnement doit être conforme aux règles applicables à la nouvelle destination.

- Le stockage des containers d'ordures ménagères et tri sélectif devra être intégré aux bâtiments créés ou à défaut, au sein d'une structure close ou semi-close et couverte accessible depuis l'espace public et intégrée au paysage environnant.

Les aires de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, à moins de 300 mètres.

Stationnement des cycles

Les immeubles d'habitation et de bureaux, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics devront permettre le stationnement des vélos à raison de :

- pour les immeubles d'habitations : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher (au-delà de 100 m² de surface de plancher)
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, à minima 1 place pour 4 employés.

SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE UC.III.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

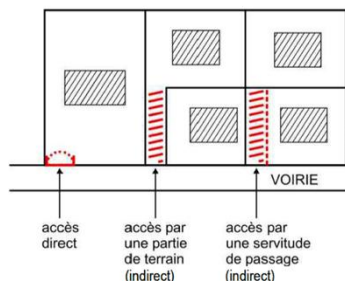
Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée (soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil),

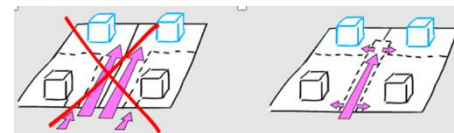
- Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.
- L'accès pourra être interdit sur une voirie lorsque les conditions de sécurité ne sont pas requises (carrefour, problème de visibilité).

Par ailleurs les accès devront présenter les caractéristiques suivantes :

- Les bandes d'accès devront présenter une largeur minimum de 4 m



En cas de division parcellaire, un **accès mutualisé** sera exigé pour la desserte de 2 lots ou 4 lots lorsqu'ils sont en vis-à-vis



- Les bandes d'accès ou servitudes de passage ne pourront excéder 100 m de longueur depuis la voie publique.

- A partir de 4 lots, les bandes d'accès devront présenter les caractéristiques d'une voirie.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles doivent avoir :

- Largeur minimale de chaussée de 5 mètres (3 m pour une voie en sens unique)
- Largeur minimale d'emprise de 6 mètres (4 m pour une voie en sens unique)
- Bande cyclable ou trottoir : 1,5 m minimum

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

Lorsqu'une voie doit desservir à terme un autre terrain, chaque lotisseur ou constructeur doit la réaliser jusqu'à la limite de ce terrain.

L'ouverture d'une voie privée ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un

danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à proximité d'un carrefour.

ARTICLE UC.III.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

Assainissement, eaux usées

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux et matières usées doivent être dirigées sur les dispositifs de traitement, individuels ou groupés, répondant aux exigences des textes réglementaires et conformes au schéma communal d'assainissement en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

Eaux de vidange des piscines

Le rejet des eaux de vidange des piscines est interdit dans les systèmes de collecte des eaux usées.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

- En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible est de 3 litres par seconde et par hectare de terrain.

- Dans le cas d'exercice d'activité polluante, un dispositif de traitement préalable des eaux pluviales (dispositif équipé de débourbeur, déshuileur, séparateurs d'hydrocarbures), adapté à l'importance et à la nature de l'activité (garages, station essence, plate-forme de lavage véhicules ...), sera exigé pour une protection efficace du milieu naturel.

Réseaux divers

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

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

ZONE A URBANISER

Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

2AU.1.1 ET 1.2 - AUTORISATIONS, INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destination des constructions	Sous-destinations	Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hôtels,	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé sous conditions ci-après.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Conditions d'ouverture des zones à l'urbanisation :

L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision du PLU.
La zone 2AU étant fermée à l'urbanisation, les autres sections ne sont pas renseignées.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUt

ZONE A URBANISER

Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment une Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

2AUt.1.1 ET 1.2 - AUTORISATIONS, INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destination des constructions	Sous-destinations	Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hôtels,	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé sous conditions ci-après.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Conditions d'ouverture des zones à l'urbanisation :

L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision du PLU.
La zone 2AU étant fermée à l'urbanisation, les autres sections ne sont pas renseignées.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUenr

ZONE A URBANISER

Caractère de la zone

Cette zone comprend des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elle est dédiée à l'accueil d'installations ou constructions dédiées à la production d'énergies renouvelables (constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie ; locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques ; constructions permettant la transformation d'énergie produite).

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

2AUenr.1.1 ET 1.2 - AUTORISATIONS, INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destination des constructions	Sous-destinations	Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hôtels,	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

Est interdit tout ce qui n'est pas autorisé sous conditions ci-après.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Les constructions à usage d'équipement collectif d'infrastructure, les ouvrages techniques et les travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Conditions d'ouverture des zones à l'urbanisation :

L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision du PLU.
La zone 2AU étant fermée à l'urbanisation, les autres sections ne sont pas renseignées.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ar

ZONE AGRICOLE

Caractère de la zone

La zone Ar recouvre les espaces d'intérêt majeur concernés par une protection au titre de Natura 2000, référencés sous l'appellation « marais du Médoc », situés sur la zone des mattes et cultivés.

La zone Ar comprend un secteur de zone Arn, situé en Espace Naturel Sensible.

La zone Ar et le secteur Arn sont quasi exclusivement situés en zone du PPRI (zone jaune ou rouge) et soumis à ce titre aux prescriptions réglementaires du PPRI.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Ar.I.1 ET I.2 - AUTORISATIONS, INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destination des constructions	Sous-destinations	Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hôtels,	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Conformément à l'article R121-5 du Code de l'Urbanisme, sont limitativement admis, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les **équipements légers et démontables** nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les **cheminements piétonniers et cyclables** et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les **équipements démontables** liés à l'hygiène et à la sécurité **tels que les sanitaires et les postes de secours** lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° **Les aires de stationnement indispensables** à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° La réfection des bâtiments existants et **l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques** ;

4° **A l'exclusion de toute forme d'hébergement** et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des **activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 50 m²** ;
- b) Dans les **zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés**, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

c) A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas 5 m².

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état **d'éléments de patrimoine bâti** reconnus par un classement au titre de la [loi du 31 décembre 1913](#) ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles [L. 341-1](#) et [L. 341-2](#) du code de l'environnement.

..

6° **Les équipements d'intérêt général** nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés au 4° et les extensions prévues au 3° du présent article doivent être **conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel**.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Dans le secteur Arn,

Sont limitativement admis, les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectifs, à condition de ne pas porter atteinte aux sites et à leur qualité paysagère.

Dans la bande des 100 mètres (loi littoral) délimitée au plan,

En dehors des espaces urbanisés, **les constructions ou installations sont interdites** sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage.

L'interdiction ne s'applique pas toutefois aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

L'interdiction ne s'applique pas à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du code de l'énergie est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent alinéa. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions. La réalisation des constructions, installations, canalisations et jonctions mentionnées au présent article est soumise à enquête publique.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ZONE AGRICOLE

Caractère de la zone

Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A hors zone de protection, regroupe les bâtiments d'exploitations agricoles des mattes, situées hors zone rouge du PPRI et les exploitations agricoles situées dans le territoire des palus.

La zone A est située pour partie en zone jaune du PPRI et soumis à ce titre aux prescriptions réglementaires du PPRI.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A.I.1 ET I.2 - AUTORISATIONS, INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destination des constructions	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière		X	
Habitation	Logement			X
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels,		X	
	Autres hébergements touristiques		X	
	Cinéma		X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les carrières ou gravières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes
- Le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées ci-après.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

- **Les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles** avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la CDPENAF et de la CDNPS.
- **La réfection et l'extension des bâtiments d'habitation** existants dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. **L'extension sera limitée à 30%** de la surface de plancher du bâtiment existant (l'emprise au sol initiale du bâti existant est appréciée à la date d'approbation du PLU) pour une surface de plancher maximale totale (initiale + extension) de 250 m².
- **La surélévation des bâtiments d'habitation** dans la limite de la hauteur autorisée.

- **Les annexes à l'habitation et les piscines**, dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou ne portent pas atteinte à l'insertion des bâtiments dans le site.

Les annexes à l'habitation et les piscines seront situées à proximité immédiate de l'habitation. Elles seront limitées au nombre de 3 et chacune d'entre elles ne pourra excéder 40 m². L'emprise au sol totale (hors piscine) ne pourra excéder 50 m².

Lorsqu'il s'agit de constructions, nécessaires à l'abri des animaux domestiques (volaille, chevaux, moutons, ...), une distance maximale de 10 m sera tolérée.

- **Le changement de destination des bâtiments agricoles anciens**, édifiés avant l'institution du régime du permis de construire par la loi du 15 juin 1943, et identifiés au plan de zonage.
- **L'entretien et la restauration des éléments de patrimoine à protéger**, à mettre en valeur ou à requalifier (article L151-19 du code de l'urbanisme) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement.
- **Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés** : aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques ; à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole ; aux constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone.
- **Les équipements d'intérêt général** nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.
- **Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières** ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A.II.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

II.1.1 - Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimum **de 4 mètres** des voies et emprises publiques.

Par rapport aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même unité foncière

Limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Des implantations en limites séparatives pourront être admises dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes tels que garages, abris, remises.
- lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée au 1° alinéa.
- pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Par rapport aux autres constructions sur une même unité foncière

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 6 mètres.

II.1.2 – Emprise au sol, hauteur des constructions

L'emprise des constructions

- L'extension des bâtiments d'habitation sera limitée à 30% de la surface de plancher du bâtiment existant (l'emprise au sol initiale du bâti existant est appréciée à la date d'approbation du PLU) pour une surface de plancher maximale totale (initiale + extension) de 250 m².

- L'emprise au sol totale des annexes accolées aux bâtiments d'habitation sera limitée à 50 m² (hors piscine).

La hauteur des constructions

La hauteur est la différence de niveau avec le sol naturel.

Lorsque la zone est située en zone du PPRI, la hauteur est calculée à partir de la cote de référence (3,86 m) imposée par le règlement de PPRI.

La hauteur des constructions est limitée à **7,5 mètres au faîtage**.

La hauteur des annexes est limitée à **3,5 mètres à l'égout**.

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit, à l'exclusion des superstructures techniques.

ARTICLE A.II.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

Aspect général des constructions

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à

l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes.

Energies renouvelables

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies **est autorisé (et peut déroger)** à certaines prescriptions sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

- **Les capteurs solaires** doivent être **intégrés à la toiture ou superposés selon le même angle d'inclinaison.**

Restaurations, aménagements et extensions de bâti ancien d'architecture traditionnelle

Les travaux de restauration de façade, de modification ou d'extension réalisés sur le bâti ancien qui présente un intérêt architectural, du fait de son caractère traditionnel, de sa composition ou des matériaux employés, doivent respecter le caractère originel du bâtiment.

La pose d'une isolation extérieure de type polystyrène, laine de verre ou de roche, est interdite sur les maçonneries anciennes ou présentant des détails architecturaux (génoise, corniche, bandeau, modénatures, etc.), afin de ne pas dénaturer la façade d'origine. Un enduit épais de type chaux-chaux pourra être autorisé sous condition de respecter les détails architecturaux précités.

Ce principe n'exclut pas la possibilité de mise en œuvre de typologies architecturales et de matériaux contemporains, dès lors que leur aspect s'harmonise avec la construction existante. Les alinéas suivants pour les toitures, les façades et les ouvertures précisent les dispositions spécifiques applicables au bâti ancien d'intérêt architectural.

En outre, les travaux qui affectent les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les prescriptions particulières définies au PLU.

Bâtiments d'exploitation

Pour les bâtiments agricoles, en cas de bardage ou de couvertures métalliques, ils seront de teinte sombre afin de minimiser leur impact sur le paysage.

Clôtures

L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière, ou pour le maintien des talus et des fossés.

Les clôtures bâties auront une hauteur maximale de 1,50 m en limite de voie ou d'emprise publique, de 2 m entre les particuliers.

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent.

Les murs anciens existants seront dans la mesure du possible préservés et remis en état.

Clôtures en limites séparatives, fonds de parcelles :

Les clôtures seront conçues de manière à permettre le libre écoulement des eaux et la libre circulation de la petite faune (hérissons, lièvres...).

En bordure des espaces libres naturels, les clôtures doivent être constituées uniquement par un grillage simple ou par une haie vive composée d'essences locales et diversifiées, doublée éventuellement d'un grillage.

Les installations techniques nécessaires aux raccordements aux réseaux collectifs (boîtiers, coffrets, armoire ...), si elles ne sont pas enterrées, doivent être intégrées aux constructions ou aux clôtures.

Les clôtures agricoles ne sont pas soumises aux règles susvisées.

ARTICLE A.II.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les essences végétales seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat.

Les structures paysagères (arbres, arbustes) et hydrauliques (fossés) existantes seront conservées.

ARTICLE A.II.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE A.III.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE A.III.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

Assainissement, eaux usées

Eaux usées domestiques

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

Le rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

- En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible est de 3 litres par seconde et par hectare de terrain.

- Dans le cas d'exercice d'activité polluante, un dispositif de traitement préalable des eaux pluviales (dispositif équipé de débourbeur, déshuileur, séparateurs d'hydrocarbures), adapté à l'importance et à la nature de l'activité, sera exigé pour une protection efficace du milieu naturel.

Réseaux divers

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

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nr

Caractère de la zone

La zone Nr constitue une zone naturelle de stricte protection.

Elle recouvre les espaces remarquables liés aux réservoirs de biodiversité (réservoirs humides et aquatiques ou boisements significatifs de feuillus).

La zone Nr est quasi exclusivement située en zone inondable du PPRI (zone jaune ou rouge) et soumise à ce titre aux prescriptions réglementaires du PPRI.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Nr.I.1 ET I.2 - AUTORISATIONS, INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destination des constructions	Sous-destinations	Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hôtels,	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Occupations et utilisations du sol interdites :

Le défrichement est interdit sauf travaux de restauration écologique, remise en état de milieux naturels (tels que travaux réouverture de milieux, gestion de zones humides, arrachage et coupe d'essences exotiques envahissantes, travaux de génie écologique).

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

Conformément à l'article R121-5 du Code de l'Urbanisme, sont limitativement admis, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les **équipements légers et démontables** nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les **cheminements piétonniers et cyclables** et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les **équipements démontables** liés à l'hygiène et à la sécurité **tels que les sanitaires et les postes de secours** lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° **Les aires de stationnement indispensables** à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° La réfection des bâtiments existants et **l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques** ;

4° **A l'exclusion de toute forme d'hébergement** et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des **activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 50 m²** ;

b) Dans les **zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés**, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

c) A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas 5 m².

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état **d'éléments de patrimoine bâti** reconnus par un classement au titre de la [loi du 31 décembre 1913](#) ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles [L. 341-1](#) et [L. 341-2](#) du code de l'environnement.

6° **Les équipements d'intérêt général** nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés au 4° et les extensions prévues au 3° du présent article doivent être **conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel**.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ZONE NATURELLE

Caractère de la zone

La zone N constitue une zone naturelle, équipée ou non, dont le caractère naturel doit être protégé.

La zone N comprend deux secteurs de zone :

- **secteur Ne**, secteur d'équipements publics (cimetière, terrains de sport ...)
- **secteurs Nt1 et Nt2**, secteurs à vocation d'accueil et de loisirs touristiques, de constructibilité limitée.

La zone N et les secteurs de zone Nt sont en grande partie localisés en zone du PPRI, identifiée au plan (zone « jaune » ou « rouge »), et soumise à ce titre aux prescriptions réglementaires du PPRI.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

N.I.1 ET I.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destination des constructions	Sous-destinations	Autorisé	Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hôtels		X	
	Autres hébergements touristiques			X (Nt1 et 2)
	Cinéma		X	
Equipement s d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs			Ne
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition		X	

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Toute construction engendrant des nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté ;
- Les carrières ou gravières, installations et constructions nécessaires à cette exploitation ;
- Les dépôts de véhicules usagés, de déchets de toute nature, le stockage de ferrailles et matériaux de démolition ou de récupération ;
- Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs, les garages collectifs de caravanes
- Le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- Les installations classées soumises à autorisation
- Les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions énoncées ci-après.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

- **Les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles** avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la CDPENAF et de la CDNPS.
- **La réfection et l'extension des bâtiments d'habitation** existants dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. **L'extension sera limitée à 30%** de la surface de plancher du bâtiment existant (l'emprise au sol initiale du bâti existant est appréciée à la date d'approbation du PLU) pour une surface de plancher maximale totale (initiale + extension) de 250 m².
- **La surélévation des bâtiments d'habitation** dans la limite de la hauteur autorisée.

- **Les annexes à l'habitation et les piscines**, dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou ne portent pas atteinte à l'insertion des bâtiments dans le site.

Les annexes à l'habitation et les piscines seront situées à proximité immédiate de l'habitation. Elles seront limitées au nombre de 3 et chacune d'entre elles ne pourra excéder 40 m². L'emprise au sol totale (hors piscine) ne pourra excéder 50 m².

Lorsqu'il s'agit de constructions, nécessaires à l'abri des animaux domestiques (volaille, chevaux, moutons, ...), une distance maximale de 10 m sera tolérée.

- **Le changement de destination des bâtiments agricoles anciens**, édifiés avant l'institution du régime du permis de construire par la loi du 15 juin 1943, et identifiés au plan de zonage.
- **L'entretien et la restauration des éléments de patrimoine à protéger**, à mettre en valeur ou à requalifier (article L151-19 du code de l'urbanisme) identifiés et localisés aux documents graphiques du règlement.
- **Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont destinés** : aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques ; à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole ; aux constructions, installations, ouvrages autorisés dans la zone.
- **Les équipements d'intérêt général** nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.
- **Les travaux d'aménagement d'infrastructures routières** ainsi que les affouillements et exhaussements du sol qui y sont liés.

Dans les secteurs de zone N, sont limitativement admises les occupations et utilisations du sol suivantes

Dans le secteur Ne,

Les constructions et installations liées aux équipements considérés.

Dans le secteur Nt1 du Cheyzin,

L'achèvement des constructions dont les assises et les dessertes ont été réalisées.

Dans le secteur Nt2 du camping

Dans les limites du périmètre existant du camping, ne peuvent être autorisées que la réhabilitation ou une extension limitée à 20% de la surface de plancher des bâtiments à usage commun existants.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N.II.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

II.1.1 - Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation doit être implantée à une distance minimum :

- **de 20 mètres** de l'axe des voies départementales RD1E4 et RD.101E 3 (voies de seconde catégorie) ;
- **de 4 mètres** des autres voies et emprises publiques.

Par rapport aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même unité foncière

Limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Des implantations en limites séparatives pourront être admises dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes tels que garages, abris, remises.
- lorsqu'il s'agit de prolonger un bâtiment existant lui-même édifié sur la limite séparative ou d'améliorer la conformité de l'implantation d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas la distance minimale fixée au 1° alinéa.
- pour les ouvrages techniques et travaux exemptés du permis de construire nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Par rapport aux autres constructions sur une même unité foncière

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 6 mètres.

II.1.2 – Emprise au sol, hauteur des constructions

L'emprise des constructions

- L'extension des bâtiments d'habitation sera limitée à 30% de la surface de plancher du bâtiment existant (l'emprise au sol initiale du bâti existant est appréciée à la date d'approbation du PLU) pour une surface de plancher maximale totale (initiale + extension) de 250 m².
- L'emprise au sol totale des annexes accolées aux bâtiments d'habitation sera limitée à 50 m² (hors piscine).

Dans le secteur Ne,

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10% de l'unité foncière comprise dans le secteur considéré.

Dans le secteur Nt1 du Cheyzin,

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10% de l'unité foncière comprise dans le secteur considéré.

Dans le secteur Nt2 du camping

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10% de l'unité foncière comprise dans le secteur considéré.

La hauteur des constructions

La hauteur est la différence de niveau avec le sol naturel. Elle est calculée au faîtage.

Lorsque la zone est située en zone du PPRI, la hauteur est calculée à partir de la cote de référence (3,86 m) imposée par le règlement de PPRI.

La hauteur des constructions est limitée à **7,5 mètres au faîtage**.

La hauteur des annexes est limitée à **3,5 mètres à l'égout**.

Pour les bâtiments agricoles, la hauteur ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit, à l'exclusion des superstructures techniques.

ARTICLE N.II.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Dispositions générales

Aspect général des constructions

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère des constructions avoisinantes.

Energies renouvelables

- Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies **est autorisé (et peut déroger)** à certaines prescriptions sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

- **Les capteurs solaires** doivent être **intégrés à la toiture ou superposés selon le même angle d'inclinaison**.

Restaurations, aménagements et extensions de bâti ancien d'architecture traditionnelle

Les travaux de restauration de façade, de modification ou d'extension réalisés sur le bâti ancien qui présente un intérêt architectural, du fait de son caractère traditionnel, de sa composition ou des matériaux employés, doivent respecter le caractère originel du bâtiment.

La pose d'une isolation extérieure de type polystyrène, laine de verre ou de roche, est interdite sur les maçonneries anciennes ou présentant des détails

architecturaux (génoise, corniche, bandeau, modénatures, etc.), afin de ne pas dénaturer la façade d'origine. Un enduit épais de type chaux-chaux pourra être autorisé sous condition de respecter les détails architecturaux précités.

Ce principe n'exclut pas la possibilité de mise en œuvre de typologies architecturales et de matériaux contemporains, dès lors que leur aspect s'harmonise avec la construction existante. Les alinéas suivants pour les toitures, les façades et les ouvertures précisent les dispositions spécifiques applicables au bâti ancien d'intérêt architectural.

En outre, les travaux qui affectent les éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les prescriptions particulières définies au PLU.

Clôtures

L'autorisation de clôture peut être assortie de prescriptions particulières si la clôture est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière, ou pour le maintien des talus et des fossés.

Les clôtures bâties auront une hauteur maximale de 1,50 m en limite de voie ou d'emprise publique, de 2 m entre les particuliers.

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent.

Les murs anciens existants seront dans la mesure du possible préservés et remis en état.

Clôtures en limites séparatives, fonds de parcelles

Les clôtures seront conçues de manière à permettre le libre écoulement des eaux et la libre circulation de la petite faune (hérissons, lièvres...).

En bordure des espaces libres naturels, les clôtures doivent être constituées uniquement par un grillage simple ou par une haie vive composée d'essences locales et diversifiées, doublée éventuellement d'un grillage.

Les installations techniques nécessaires aux raccordements aux réseaux collectifs (boîtiers, coffrets, armoire ...), si elles ne sont pas enterrées, doivent être intégrées aux constructions ou aux clôtures.

Les clôtures agricoles ne sont pas soumises aux règles susvisées.

ARTICLE N.II.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, les essences végétales seront locales, diversifiées et adaptées aux conditions du sol et du climat.

Les structures paysagères (arbres, arbustes) et hydrauliques (fossés) existantes seront conservées.

Les espaces boisés classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N.II.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toutes natures correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

ARTICLE N.III.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Ces accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Ils doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité pour la défense contre l'incendie.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE N.III.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

Assainissement, eaux usées

Eaux usées domestiques

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

Le rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

- En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible est de 3 litres par seconde et par hectare de terrain.

Réseaux divers

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

Toutefois, il peut être prévu un raccordement en application des dispositions relatives aux équipements propres définies par l'article L 332-15, 3° alinéa du code de l'urbanisme. Il est rappelé que ledit raccordement ne peut excéder 100 mètres.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nor

ZONE NATURELLE AQUACOLE REMARQUABLE

Caractère de la zone

La zone Nor constitue une zone naturelle de stricte protection.

Elle correspond au marais ostréicole du Baluard avec ses équipements et aménagements professionnels (cabanes et bassins) ainsi que des aménagements portuaires ou touristiques légers (appontements, carrelet et abri).

La zone Nor est située en zone inondable du PPRI, identifiée au plan et soumise à ce titre aux prescriptions réglementaires du PPRI.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Nor.I.1 ET I.2 - AUTORISATIONS, INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destination des constructions	Sous-destinations	Interdit	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros	X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Hôtels,	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
	Cinéma	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	

Dans le secteur de zone Nor, sont limitativement admis

Conformément à l'article R121-5 du Code de l'Urbanisme, sont limitativement admis, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les **équipements légers et démontables** nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les **cheminements piétonniers et cyclables** et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les **équipements démontables** liés à l'hygiène et à la sécurité **tels que les sanitaires et les postes de secours** lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2° **Les aires de stationnement indispensables** à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° La réfection des bâtiments existants et **l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques** ;

4° **A l'exclusion de toute forme d'hébergement** et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

a) Dans les **zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés**, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

b) A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent

le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas 5 m².

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état **d'éléments de patrimoine bâti** reconnus par un classement au titre de la [loi du 31 décembre 1913](#) ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles [L. 341-1](#) et [L. 341-2](#) du code de l'environnement.

6° **Les équipements d'intérêt général** nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés au 4° et les extensions prévues au 3° du présent article doivent être **conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel**.

Dans la bande des 100 mètres (loi littoral) délimitée au plan,

En dehors des espaces urbanisés, **les constructions ou installations sont interdites** sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage.

L'interdiction ne s'applique pas toutefois aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

L'interdiction ne s'applique pas à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du code de l'énergie est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent alinéa. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.

La réalisation des constructions, installations, canalisations et jonctions mentionnées au présent article est soumise à enquête publique.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE No

ZONE NATURELLE A PROTEGER

Caractère de la zone

Le secteur No correspond au périmètre de l'ancien port ostréicole de Talais, espace urbanisé, datant du XIX^e siècle qui a perdu sa fonction dans les années 1980 et a été recréé, en 2010, en qualité de port d'intérêt communal à vocation de halte de plaisance.

Le secteur No est localisé en zone inondable du PPRI, identifiée au plan, et soumis à ce titre aux prescriptions réglementaires du PPRI.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

No.I.1 ET I.2 - INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les constructions et installations autres que celles autorisées sous conditions.

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

- Les constructions et installations liées et nécessaires à la pêche, à l'activité ostréicole et aquacole.
- Les réhabilitations ou reconstructions des cabanes de type "cabanes ostréicoles" : cabanes reconverties à la date d'approbation du PLU pour un usage commercial de type café, restaurant, artisanat d'art, à l'exclusion de toute construction à usage d'habitation, et sans extension du périmètre bâti.
- Les équipements et aménagements type halte de plaisance.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère de la zone.

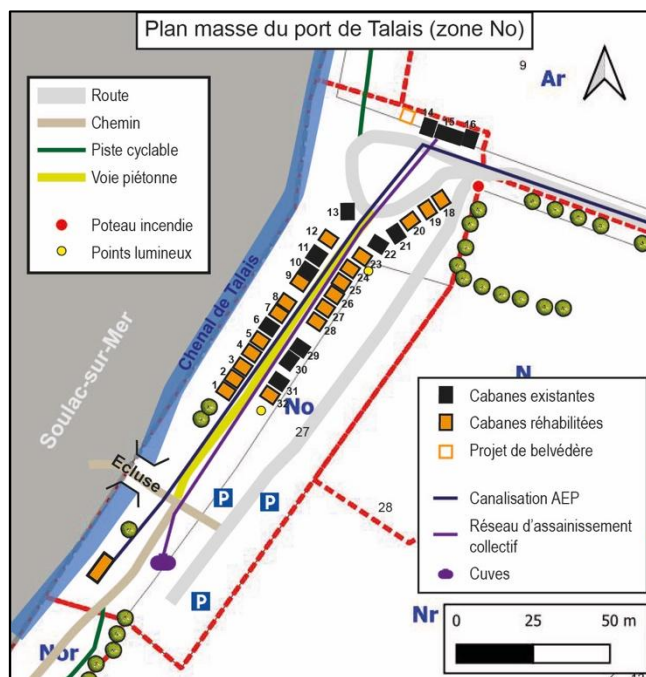
SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE No.II.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

II.1.1 - Implantation des constructions

Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions ou installations doivent être implantées à l'alignement dans le respect du plan de masse joint.



Par rapport aux limites séparatives

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au minimum de 1 mètre.

II.1.2 – Emprise au sol, hauteur des constructions

L'emprise des constructions

L'emprise au sol peut atteindre 100% de la surface des parcelles de 20 m² concédées par la commune.

La hauteur des constructions

La hauteur est la différence de niveau avec le sol naturel. Elle est calculée au faîtage.

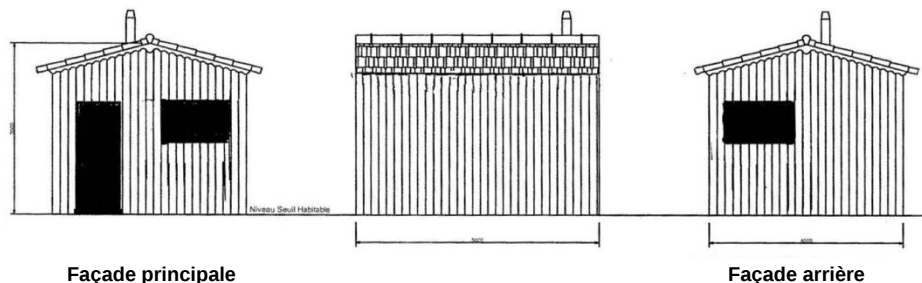
Le plancher peut être surélevé d'au plus 0,40 m par rapport au niveau du sol. La hauteur des constructions est limitée à 3,5 mètres au faîtage.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages et constructions liés aux équipements et services publics.

ARTICLE No.II.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Elles s'inspireront du style traditionnel des cabanes ostréicoles.



Les cabanes réalisées en dur devront être peintes ou enduites de couleur blanche ou pierre. Elles seront couvertes de tuiles colorées, couleur « brique ».

Les constructions en bois seront de type volige verticale avec couvre-joint. Les boiseries, portes, fenêtres et bandeaux seront de type sobre et peintes en bleu.



ARTICLE No.II.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les structures paysagères (arbres, arbustes) et hydrauliques (fossés) existantes seront conservées.

ARTICLE No.II.4 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations doit s'effectuer sur la zone arrière dédiée, située à l'Est.

SECTION III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau.

Assainissement, eaux usées

Eaux usées domestiques

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement avec des caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées quand le réseau public existe au droit du terrain d'assiette.

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

Le rejet d'eaux usées non traitées dans le milieu naturel est interdit.

Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales.

- En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible est de 3 litres par seconde et par hectare de terrain.

- Dans le cas d'exercice d'activité polluante, un dispositif de traitement préalable des eaux pluviales (dispositif équipé de débourbeur, déshuileur, séparateurs d'hydrocarbures), adapté à l'importance et à la nature de l'activité, sera exigé pour une protection efficace du milieu naturel.

Réseaux divers

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

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

ANNEXES

Retrait et Gonflement d'Argiles (RGA)

Le phénomène s'explique par le fait que les sols argileux se rétractent en période de sécheresse, ce qui se traduit par des tassements différentiels qui peuvent occasionner des dégâts parfois importants aux constructions.

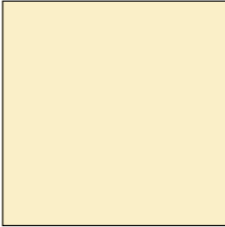
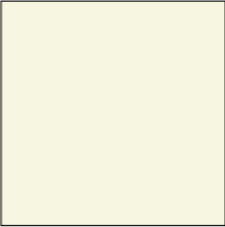
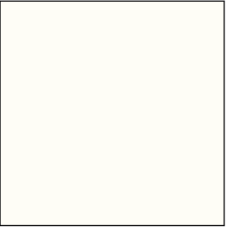
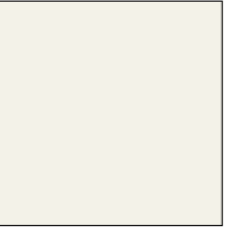
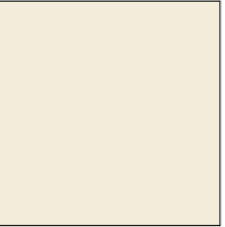
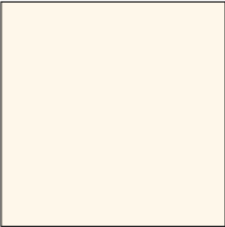
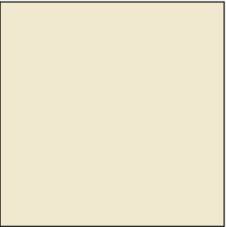
La commune est classée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs comme étant exposée au risque naturel de « retrait-gonflement des argiles ».

Des mesures préventives peuvent être mises en œuvre lors de la construction, fixées par l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Les règles à respecter concernent la réalisation des fondations et, dans une moindre mesure, la structure même de la maison. Elles concernent aussi l'environnement immédiat du projet et, en particulier, la maîtrise de la teneur en eau dans le sol à proximité immédiate des fondations.

Plusieurs prescriptions sont alors à prendre en compte (à délivrer au moment du permis de construire par les communes) :

- **Réaliser des fondations sur semelle suffisamment profondes** pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation ;
- **Ancrer de façon homogène les fondations** sur tout le pourtour du bâtiment ;
- **Réaliser une structure du bâtiment suffisamment rigide** pour résister à des mouvements différentiels ;
- **Limites les échanges thermiques** à travers les parois par une isolation adaptée ;
- **Utiliser des raccords souples pour les canalisations d'eau enterrées** afin qu'elles puissent subir des mouvements différentiels sans risque de se rompre...
- Recommander la réalisation d'un **vide sanitaire de 80 cm à minima**

Nuancier de couleur de façades enduites ou peintes de couleur claire

				
CH1 0187 Blanc Avoriaz	CH1 0022 Blanc Métabief	CH1 0008 Blanc Isola	CH1 0010 Rose Achillée	CH1 0015 Blanc Praloup
				
CH1 0034 Blanc Contamine	CH1 0072 Beige Terreux	CH1 0023 Blanc Aravis	CH1 0025 Beige Pyramide	CH1 0005 Blanc Ordino



Révision du Plan Local d'Urbanisme



5. REGLEMENT

Tome II : Les autres éléments repérés au plan de zonage

PLU approuvé par délibération du conseil municipal du 8 octobre 2025

Octobre 2025

SOMMAIRE

LES EMPLACEMENTS RESERVES délimités en application de l'article L.151-41-1°, 2°, 3, 4° et 5° du code de l'Urbanisme _____ 4

Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations
d'intérêt général _____ 5

Emplacement réservé à vocation de mixité sociale _____ 7

LES ELEMENTS DE PATRIMOINE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME _____ 8

Considérations générales _____ 9

Liste du patrimoine identifié _____ 10

LES CHANGEMENTS DE DESTINATION IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11 DU CODE DE L'URBANISME _____ 14

Considérations générales _____ 15

Liste des changements de destination identifiés _____ 16

**LES EMPLACEMENTS RESERVES délimités en application de l'article L.151-41-1°, 2°, 3, 4° et 5°
du code de l'Urbanisme**

EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Les emplacements réservés sont délimités au PLU en application de l'article L.151-41 du code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés sont portés aux plans de zonage



Emplacement réservé (ER)

Ils sont réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, et traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements et aménagements projetés sur leur territoire. Les emplacements réservés posent une option sur des terrains que la collectivité publique bénéficiaire envisage d'acquérir pour un usage d'intérêt général futur.

Au total, ce sont 8 emplacements réservés qui ont ainsi été délimités.

Les emplacements réservés concernent :

L'amélioration de la sécurité et des déplacements • Le prolongement d'impasses (3) • La création d'une voie de desserte (1) • Le maintien d'accès vers des secteurs enclavés (3)	La réalisation d'équipements d'intérêt collectifs • Construction d'un bâtiment public qui pourra accueillir : salle d'associations, bibliothèque, coworking.
---	---

Liste des emplacements réservés

N°	Désignation de l'opération	Surface ou emprise	Bénéficiaire
1	Construction d'un bâtiment public qui pourra accueillir : salle d'associations, bibliothèque, coworking (parcelles C389 et C392p)	Surface = 2100 m ²	Commune
2	Prolongement de l'impasse de Loumenade	Emprise = 5 m	Commune
3	Prolongement de l'impasse de l'Ecole	Emprise = 8 m	Commune
4	Maintien d'un accès vers le secteur de la Cousteyre (depuis la RD 101 ^{E3})	Emprise = entre 4 et 7 m	Commune
5	Aménagement d'une voie de desserte entre les routes des Brengues et du Luc	Surface = 40 m ²	Commune
6	Prolongement de la route (en impasse) des Brengues	Emprise = entre 8 et 12 m	Commune
7	Maintien d'un accès entre les routes des Brengues et du Luc (depuis la route du Luc)	Emprise = 8 m	Commune
8	Maintien d'un accès entre les routes des Brengues et du Luc (depuis la route des Brengues)	Emprise = 6 m	Commune

EMPLACEMENT RESERVE A VOCATION DE MIXITE SOCIALE

L'article L.151-41 5° du code de l'Urbanisme offre la possibilité d'instituer une servitude consistant à réserver, dans les zones urbaines (ou à urbaniser) du PLU, des emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Les emplacements réservés sont portés aux plans de zonage



ER à vocation de mixité sociale

En cohérence avec les objectifs d'accueil et de mixité sociale énoncés dans les orientations générales du PADD, des terrains peuvent ainsi être identifiés, en vue de réaliser des programmes de logements respectant une part de mixité sociale.

La constructibilité sur ces terrains est liée à la réalisation des programmes de logements respectant les critères définis. Les opérations de logements peuvent être réalisées par le propriétaire ou par un tiers à qui le terrain aura été cédé.

Comme pour les emplacements réservés, un droit de délaissement est ouvert aux propriétaires des terrains concernés par la servitude (articles L.152-2 et L.230-1 et suivants du code de l'Urbanisme).

En ER à vocation de mixité sociale a été délimité au Nord-Ouest du bourg en zone UA, sur les parcelles C424 à 426, entre l'impasse de Loumenade (qui doit être prolongée – ER pour voirie n°2) et la rue de Loumenade.



7

N°	Désignation de l'opération	Surface	Bénéficiaire
1	Création de logements communaux (parcelles C424 à 426)	Surface = 2100 m ²	Commune

LES ELEMENTS DE PATRIMOINE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

CONSIDERATIONS GENERALES

Les éléments de patrimoine à protéger (article L151-19 du code de l'urbanisme), à mettre en valeur ou à requalifier : le document graphique comporte un repérage de ces éléments dont la liste figure ci-après.

Tout projet de travaux sur ces éléments identifiés doit faire l'objet au préalable d'une déclaration ou d'une autorisation (permis de construire, permis de démolir ...).

Deux grands ensembles d'éléments patrimoniaux ont été identifiés sur les documents graphiques : le patrimoine bâti et le patrimoine végétal (paysager)



Patrimoine bâti à protéger



Patrimoine paysager à protéger (arbre ou alignement d'arbres)

Éléments de patrimoine bâti identifiés :

La démolition des éléments de patrimoine bâti identifiés est interdite, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :

- en cas d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties,
- en cas de risques avérés pour les personnes et les biens.

Tout projet de travaux sera réalisé dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- des caractéristiques patrimoniales,
- des dispositifs et matériaux d'origine.

Éléments de patrimoine végétal ponctuels identifiés (arbres ou ensembles d'arbres) :

L'abattage des arbres identifiés est interdit, sauf dans les cas suivants dûment justifiés, et sous réserve d'une déclaration préalable :

- mauvais état phytosanitaire du ou des sujets concernés,
- risque avéré pour la sécurité publique,
- mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général.

Le caractère des arbres de grand développement sera respecté lors des interventions de nettoyage et de taille. L'émondage et les tailles agressives des arbres sont interdits.

La liste suivante classe les éléments de patrimoine (bâti et végétal) de la commune.

LISTE DU PATRIMOINE IDENTIFIE

N°	LIBELLE	Référence cadastrale et lieu-dit	PHOTOS
1	Ancienne mairie	C559 Le bourg	
2	Ecole Jules Ferry	C174 Jean de l'Ouille	
3	Ancien moulin	B545 Les Brengues	
4	Monument aux Morts	Espace public Le bourg	

5	Château de Talais	C381 Les Vigneaux	
6	Maison du XIXe siècle (Château des Vigneaux)	C379 Les Vigneaux	
7	Maison du XIXe siècle	C373 Les Vigneaux	
8	Maison en briques du XIXe siècle	C1073 Le bourg	
9	Maison du XIXe siècle	C434 Le bourg	

10	Maison du XIXe siècle	C1064 Le bourg	
11	Maison du XIXe siècle	C1063 Le bourg	
12	Maison du XIXe siècle	C1090 Le bourg	
13	Maison du XIXe siècle	C11334 Le bourg	
14	Maison du XIXe siècle à pan coupé	C1111 Le bourg	

15	Maison du XIXe siècle	C537 Le bourg	
16	Maison reconstruite dans les années 1950	C805 Le bourg	
17	Maison du XIXe siècle (ancien hôtel)	C564 Le bourg	
18	Maison du XIXe siècle	C566 Le bourg	
19	Maison du XIXe siècle	C1520 Le bourg	

20	Maison du XIXe siècle	C522	
21	Maison du XIXe siècle	C1421	
22	Maison du XIXe siècle (château Talys)	C449	
23	Maison du XIXe siècle	C1223	
24	Maison du XIXe siècle	C331 Route du bourg	

25	Maison du XIXe siècle	C879 et 580 D1E4 –rte du bourg	
26	Maison du XIXe siècle	C288 D1E4 –rte du bourg	
27	Maison du XIXe siècle	C1435 les Pargaux	
28	Annexe en pierres	C358 les Pargaux	
29	Maison du XIXe siècle	C358 les Pargaux	

30	Maison du XIXe siècle	C1430 les Pargaux	
31	Maison en briques du XIXe siècle	ZD40 Les Cheyzin	
32	Eglise St-Martin	C435 Le Bourg	
33	Platanes	C358 les Pargaux	
34	Chêne chevelu	C462	

	Allée plantée	C1428	
	Allée plantée	C462	

LES CHANGEMENTS DE DESTINATION IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11 DU CODE DE L'URBANISME

CONSIDERATIONS GENERALES

« Dans les zones agricoles ou naturelles ..., le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».

Dans les communes concernées par la loi Littoral, seul le **changement de destination des bâtiments agricoles anciens**, édifiés avant l'institution du régime du permis de construire par la loi du 15 juin 1943, et identifiés au plan de zonage, est autorisé.

Afin de préserver des constructions ne présentant plus leur fonction d'origine, la commune a identifié des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (ils apparaissent avec une étoile « **bleu turquoise** » sur le plan de zonage).



Bâti identifié pour changement de destination
- art. L.151-11 du CU

En zone agricole et en zone naturelle, les bâtiments, qui ont été repérés comme tels dans le PLU peuvent faire l'objet d'un changement de destination. **En zone agricole**, ce changement est soumis à l'**avis conforme de la CDPENAF** ; **en zone naturelle**, il est soumis à l'**avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)**.

La procédure à mettre en œuvre est la suivante :

- 1) Le demandeur s'assure que le bâtiment pour lequel il dépose une demande d'autorisation d'urbanisme est désigné au PLU comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
- 2) Le demandeur justifie que son projet « ne compromet ni l'activité agricole ni la qualité paysagère du site ».
- 3) Le maire envoie un exemplaire de la demande d'autorisation de travaux et les éléments justificatifs au secrétariat la CDPENAF ou de la CDNPS.
- 4) La CDPENAF ou la CDNPS rend un avis conforme. Une absence d'avis au-delà d'un mois vaut avis favorable.

L'ensemble des bâtis ci-dessous est directement raccordable aux réseaux eau et électricité.

LISTE DES CHANGEMENTS DE DESTINATION IDENTIFIES

N°	Nature du bâti	Destination	Lieu-dit et zone du PLU	N° de parcelles	Photo
1	Ancien bâtiment agricole	Habitat	Les Pargaux-Ouest Zone A	OC 1435	
2	Ancien bâtiment agricole	Habitat	Les Pargaux-Est Zone A	OB 358	
3	Ancien bâtiment agricole	Habitat	Cabireau Zone N	OB 974	

4	Ancien bâtiment agricole	Hébergements saisonniers	Les Baluards Zone N	ZC 28	
---	--------------------------	--------------------------	------------------------	-------	---