

**MARCHEPRIME**  
Une ville au cœur

**Nombre de Conseillers :**

en exercice : 25

présents : 22

votants : 25

Envoyé en préfecture le 03/04/2023

Reçu en préfecture le 03/04/2023

Publié le 04.04.2023

ID : 033-213305550-20230330-DEL2023\_23-DE



**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL  
DU 30 MARS 2023**

L'an deux mille VINGT-TROIS, le 30 mars à 20 heures et 00 minute, le Conseil Municipal de la commune de MARCHEPRIME, dûment convoqué le 24 mars 2023 en séance ORDINAIRE, s'est réuni à la salle du Conseil municipal, sous la Présidence de Monsieur Manuel MARTINEZ, Maire.

**PRÉSENTS :** M. MARTINEZ, Mme BATS, M. FLEURY, Mme GAILLET, M. LORRIOT, Mme BRETTE, Mme RUIZ, M. RECAPET, Mme PIRES, Mme FALCOZ-VIGNE, M. ROYER, Mme JAULARD, Mme BARQ SAAVEDRA, M. VANIGLIA, Mme ASSIBAT-TRILLE, M. CAÏSSA, M. COURTIN, Mme BERTOSSI, M. CARDOSO, Mme SALHI, Mme MARTIN, M. GUICHENEY.

**ABSENTS EXCUSÉS ET REPRÉSENTÉS :**

M. BARGACH a donné procuration à M. FLEURY

Mme FARGE a donné procuration à M. MARTINEZ

M. MAILLARD a donné procuration à Mme MARTIN

**Secrétaire de séance (article L2121-15 du CGCT) :** Mme BRETTE

**Délibération n°2023-23**

**Approbation de la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

Monsieur Christophe LORRIOT, Adjoint délégué au travail sur le PLU expose que :

Par délibération du 03 septembre 2020, le Conseil Municipal a prescrit une procédure de révision allégée n°1 et en a défini les modalités de concertation. Le projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a pour objet de remodeler le centre bourg et de planifier la continuité en harmonie avec les quartiers périphériques par la création d'une grande OAP réunissant deux OAP préexistantes.

Le projet prend en compte les conséquences de la création de l'OAP n° 8 et des évolutions législatives et réglementaires sur les documents constituant le PLU, dans la ligne directrice fixée par le PADD de 2016.

Aussi, cette procédure doit permettre de faire évoluer le PLU sur les points suivants :

- Création de l'OAP n° 8 avec définition de secteurs et sous-secteurs en vue de permettre un aménagement global et équilibré sur le secteur de la Source, en coordination avec le cœur de ville, qui fait partie du projet d'ensemble,
- Aménagement d'accès sur les autres OAP pour prise en compte des déplacements entre les différentes zones, conformément au projet de l'OAP 8,
- Adaptation des règles et sous-secteurs dans les zones UB pour harmoniser l'aménagement sur le territoire communal,
- Prise en compte des évolutions réglementaires et de la lutte contre le changement climatique,
- Précisions sur le zonage et sur le règlement (définitions, simplification des règles à appliquer, etc.)
- Constat des secteurs réalisés,
- Rectifications d'erreurs matérielles.

Par délibération du 22 septembre 2021, le Conseil Municipal a arrêté le projet de la révision allégée n°1 et a tiré le bilan de la concertation conformément à l'article L.103-6 du Code de l'urbanisme.

Le projet de révision allégée n° 1 du PLU arrêté a été adressé aux personnes publiques mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme pour faire l'objet d'un examen conjoint de l'État, de la commune et des personnes publiques associées.

Une réunion a été organisée le 13 octobre 2022 à 10h dans la salle du Conseil Municipal afin de procéder à un examen conjoint du projet de révision allégée n° 1 du PLU de Marcheprime, conformément aux dispositions de l'article L.153-34 du Code de l'urbanisme.

Le compte-rendu de cette réunion, faisant état des différentes observations et à la présente et a été annexé au dossier d'enquête publique.

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF), sollicitée pour avis sur le projet de révision arrêté, a émis un avis défavorable concernant la création du secteur Nsel et l'extension du secteur NL.

Suite à cette réunion conjointe, un arrêté de mise à enquête publique a été établi le 31 octobre 2022, prescrivant l'enquête publique qui s'est déroulée du mardi 03 janvier 2023 au vendredi 03 février 2023, soit 32 jours consécutifs.

Le Commissaire enquêteur a transmis à la commune ses conclusions motivées le 03 mars 2023 ci-annexées. Son rapport complet est disponible sur le site de la Ville et ce durant une période d'une année.  
Le Commissaire enquêteur émet un avis défavorable.

Le projet arrêté de révision allégée n°1 du PLU a donc été rectifié pour tenir compte des remarques, avis et observations issus de la concertation. Il est proposé d'approuver la révision allégée n° 1 du PLU telle que ci-jointe.

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L2121-19 ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-21 à L153-23, L153-31 à L153-35 et R153-20 à R153-22 ;

Vu la délibération n°03-09-20-01 en date du 03 septembre 2020 prescrivant la révision allégée du PLU ;

Vu la délibération n°01-22092022 en date du 22 septembre 2022 tirant le bilan de la concertation et procédant à l'arrêt du projet de révision allégée du PLU ;

Vu la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées en date du 13 octobre 2022 et son compte rendu ;

Vu les avis des personnes publiques associées ;

Vu l'arrêté municipal n°2022-08 en date du 31 octobre 2022 soumettant le projet de révision allégée du PLU à enquête publique qui s'est déroulé du 3 janvier 2023 au 3 février 2023 ;

Vu le rapport et l'avis motivé du commissaire enquêteur en date du 03 mars 2023 ;

Vu l'avis favorable de la commission travaillant sur le Plan Local d'Urbanisme en date du 20 mars 2023 ;

Considérant que la commune, pour tenir compte des avis de la CDPENAF, des PPA et du public a décidé de revenir aux zonages N antérieurs, ne réduisant pas les zones naturelles et n'impactant pas les zones humides ;

Considérant que la révision allégée a pour objet principal la création de l'OAP n° 8 qui est indispensable pour l'aménagement d'ensemble de la commune et de la restructuration de la friche industrielle actuellement en cours d'études, ces projets ne pouvant être mis en attente en l'absence de SCoT ;

Considérant que la commune a d'ores et déjà le projet de lancer une révision générale de son PLU dans le cadre d'un SCoT en cours d'approbation ; cette révision générale aura pour objet les projets en extension de l'urbanisation, notamment le zonage pour la création d'un groupe scolaire ;

Considérant que la commune a répondu aux observations des services de l'État tant sur la forme que sur le fond (cf. tableau joint) ;

Considérant ainsi que l'ensemble des réserves du commissaire enquêteur ont été levées dans le cadre des ajustements opérés sur le projet arrêté ;

Considérant que l'avis du commissaire enquêteur est consultatif ;

Considérant que l'avis des personnes publiques associées, l'avis de la CDPENAF et les résultats de l'enquête publique justifient l'ajustement du projet de révision n° 1 comme indiqué dans le tableau ci-annexé pour prise en compte de certaines observations du public et des personnes publiques associées ;

Considérant que ces modifications ne bouleversent pas le projet arrêté de révision ;

Considérant que le projet de révision allégée n°1 du PLU, tel que présenté au Conseil Municipal, est prêt à être approuvé ;

Ayant entendu cet exposé et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

- **APPROUVE** la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Marcheprime telle qu'elle est annexée à la présente délibération ;
- **PRÉCISE** que la présente délibération fera l'objet des mesures d'affichage et de publicité conformément aux articles R153-21 et R153-22 du Code de l'urbanisme ;
- **PRÉCISE** que la présente délibération et le PLU révisé seront exécutoires après accomplissement de la dernière des mesures de publicité susvisées ;
- **DIT** que la présente délibération sera transmise au représentant de l'État dans le cadre de l'exercice du contrôle de légalité.

**Délibération adoptée par 22 voix Pour et 3 voix Contre (Mme Martin, M. Guicheney et M. Maillard).**

Extrait certifié conforme au registre des délibérations.



La secrétaire de séance,

Valérie BRETTE

*Brette*



Le Maire,

Manuel MARTINEZ

*(Handwritten signature of Manuel Martinez over the stamp)*

Le Maire :

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et,
- informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Bordeaux dans un délai de deux mois à compter de sa réception par le représentant de l'Etat et de sa publication.

23-06-21-01

Envoyé en préfecture le 25/06/2021  
Reçu en préfecture le 25/06/2021  
Affiché le 30/06/21 FLO  
ID : 033-213305550-20210624-23\_06\_21\_01-DE

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombres de conseillers en exercice : 25

Présents : 22

Votants : 25

Le vingt-trois juin deux mille vingt et un, à vingt heures, le conseil municipal de la commune de Marcheprime dûment convoqué, s'est réuni à la salle des fêtes en raison de la crise sanitaire (COVID19) sous la présidence de M. Manuel MARTINEZ, Maire.

Date de la convocation : 17 juin 2021

**Etaient présents :** M. MARTINEZ, Mme BATS, M. FLEURY, Mme GAILLET, M. LORRIOT, Mme BRETTE, M. BARGACH, Mme RUIZ, M. RECAPET, Mme PIRES, Mme FALCOZ-VIGNE, M. ROYER, Mme JAULARD, Mme BARQ SAAVEDRA, M. VANIGLIA, Mme ASSIBAT-TRILLE, Mme FARGE, M. COURTIN, Mme BERTOSSI, M. CARDOSO, Mme MARTIN, M. GUICHENEY.

**Etaient absents :**

Monsieur CAISSA a donné procuration à Mme BATS.

Monsieur CHEVALIER a donné procuration à Mme GAILLET.

Monsieur GRATADOUR a donné procuration à Mme MARTIN.

**Le secrétariat a été assuré par :** Monsieur Edouard VANIGLIA.

**Objet :** Approbation de la modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Monsieur Christophe LORRIOT, Adjoint en charge des Finances, de l'économie, du travail et du PLU, rappelle que, par délibération du 8 décembre 2020, le Conseil municipal a arrêté le projet de modification n° 3 du PLU.

Monsieur Christophe LORRIOT rappelle que les motifs pour lesquels la Commune a souhaité procéder à la présente modification sont :

- Limiter l'imperméabilisation des sols par l'adoption de règles garantissant une plus grande proportion d'espaces libres de pleine terre et l'épanouissement d'arbres à haute tige, dans le respect du caractère forestier de la commune,

- Adapter le règlement graphique et écrit pour conforter la destination des zones d'habitat de moyenne et faible densité, ainsi que la mixité des secteurs,
- Préciser et réglementer les implantations des constructions et de leurs annexes afin d'harmoniser les règles dans les différents quartiers de la Commune, et notamment dans les zones UA, UB, AU et Nh,
- Intégrer les modifications adoptées dans le cadre de la modification simplifiée n° 2 du PLU, qui fera l'objet d'une abrogation ; la procédure de modification n°2 faisant l'objet d'un déferé préfectoral pour un motif de pure procédure.

Le projet de modification a porté sur la partie réglementaire (graphique et littérale) du PLU, et notamment sur les éléments suivants, conformément à la note de présentation du projet :

- Précisions sur le zonage : retrait d'un emplacement réservé, modification, à proximité du centre d'une zone UB en UBa et intégration de secteurs à protéger dans des quartiers périphériques,
- Précisions sur les définitions des espaces libres de pleine terre, de l'emprise au sol, des voies et terrains d'angle et des constructions annexes,
- Rectifications d'erreurs matérielles,
- Modification des hauteurs de clôture en adéquation avec la destination des zones,
- Interdiction de constructions en sous-sol et obligation de réhausse minimale des constructions de 30 cm au-dessus du terrain naturel,
- Réglementation minimale des constructions annexes dans toutes les zones,
- Limitation de l'imperméabilisation des sols dans des secteurs de moyenne et faible densité,
- Réglementation et limitation des constructions en zone Nh dans le respect du caractère naturel de cette zone.

Vu le code de l'urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal du 8 septembre 2016 approuvant le PLU (Plan Local d'Urbanisme),

Vu la délibération du conseil municipal du 22 juin 2017 approuvant la modification n° 1 du PLU,

Vu la délibération du conseil municipal du 11 décembre 2019 approuvant la modification n° 2 du PLU,

Vu l'arrêté municipal en date du 17 novembre 2020 prescrivant la modification n° 3 du PLU,

Vu l'arrêté municipal en date du 12 mars 2021 soumettant la modification PLU à l'enquête publique,

Entendu les conclusions du commissaire-enquêteur,

Considérant que les résultats de ladite enquête justifient l'ajustement du projet de modification n° 3 comme indiqué dans le tableau ci-annexé pour prise en compte de certaines observations du public et des personnes publiques associées,

Considérant que la modification du plan local d'urbanisme telle qu'elle est présentée au conseil municipal est prête à être approuvée, conformément aux articles L.153-36 à 38 et L.153-40 du code de l'urbanisme,

Le conseil municipal,

Entendu l'exposé de Monsieur LORRIOT, après en avoir délibéré à l'unanimité des membres présents, **DECIDE** :

- **D'APPROUVER** la modification du plan local d'urbanisme telle qu'elle est annexée à la présente,
- **DE DIRE** que la présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal local (ainsi que d'une publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.2121-10 du code général des collectivités territoriales),
- **DE DIRE** que, conformément aux articles L.153-19 à 22 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme modifié est tenu à la disposition du public en mairie de Marcheprime,
- **DE DIRE** que la présente délibération sera exécutoire dans un délai d'un mois suivant sa réception par le préfet et-après l'accomplissement des mesures de publicité précitées.

Fait et délibéré en Mairie, les jours, mois et an que dessus.

Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme.

Fait à Marcheprime

Le 24 juin 2021

Le Maire,

Manuel MARTINEZ



Tableau 1 : Synthèse des observations formulées sur le registre papier, par courriers postal ou électronique

N° obs.	Nom	N° parcelle/Lieu-dit/Zonage	Observations	Réponse collectivité
1	M. Norton (SCI Kalispera) Croix d'Hins	AS51 Croix d'Hins	Propriétaire de la parcelle AS51 à Croix d'Hins, M.Norton conteste le classement de la parcelle en zone Ne alors que les deux bâtiments sont à usage d'habitation et non des écuries. Demande donc à nouveau le classement de cette parcelle en zone Nh (requête déjà exprimée en 2020).	La Commune prend acte de la demande qui relève d'une révision du PLU.
1b			Le 24 avril, M et Mme Norton ont déposé un argumentaire de 8 pages (plus 7 feuillets annexes) rédigé par Me Castéra, avocat de la SCI Kalispera, pour demander le classement de la parcelle AS51 en zone Uba, ou à défaut en zone Nh.	La Commune prend acte de la demande qui relève d'une révision du PLU.
2	Mme Dubernet 128 avenue de la Côte d'Argent, Biard	AX39 Biard	Propriétaire de la parcelle AX39 à Biard, demande la suppression de la protection paysagère. En pièce jointe, un courrier daté du 8 mars 2021 adressé M. le Maire.	La Commune prend acte de la demande qui relève d'une révision du PLU.
3	M. Gasparotto Grégory (fils de Mme Dubernet) 126 avenue de la Côte d'Argent Biard	AX42 et 43 Biard	Conteste la protection paysagère sur les parcelles AX42 et 43.	La Commune prend acte de la demande qui relève d'une révision du PLU.
4	Mme Bats 110 avenue de la Côte d'Argent, Biard	Zone Nh	Regrette qu'aucune règle ne régit les distances entre 2 constructions sur une même parcelle en zone Nh alors que cette distance est de 6 m dans d'autres zones	La demande de réglementation paraît recevable dans la mesure où des constructions à usage d'habitation sont possibles. Il est proposé de retenir la règle de 6m entre 2 constructions. Plus globalement, la constructibilité en zone Nh devra faire l'objet d'une vraie réflexion (voir réponse aux remarques de la CDPENAF)
5	M. Delpech 2 bis rue Daniel Digneaux	Zone UA	Venu prendre des renseignements sur la possibilité de construire une annexe sur sa parcelle. M. Delpech regrette que le nombre de stationnements en zone UA n'évolue pas. Souhaite l'augmentation du nombre de places de parkings dans les futures opérations immobilières.	Cf. Réponse à la remarque n° 7
6	Mme Elyse Laroche	La Source	Future propriétaire à Marcheprime, s'inquiète de l'évolution du secteur zoné AUs de La Source (OAP n°5 du PLU de 2016). Je lui ai présenté les principes d'aménagement de ce secteur et indiqué comment consulter ces documents sur le site de la mairie. Mme Laroche souhaite savoir ou en est le projet d'aménagement et si des évolutions sont prévues par rapport au PLU de 2016.	Renseignements dans les publications de la Commune ou lors des Conseils municipaux

7	M. Bassidi Bargach Adjoint en charge de l'aménagement du territoire 71 rue l'Esquirol	UB/AU	Propose : <ul style="list-style-type: none"> <li>- de modifier certaines règles de stationnement (1 place minimum pour studio et T1, 2 places à partir du T2 (pour le collectif et l'individuel),</li> <li>- de préciser les règles en fonction du type d'activités,</li> <li>- de favoriser les aires de stationnement perméables et végétalisées,</li> <li>- de réglementer le stationnement des vélos pour l'habitat collectif et les activités tertiaires</li> </ul>	Proposition de rédaction de l'article 12 pour toutes les zones : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcement du stationnement pour les habitations,</li> <li>- Obligation de création de stationnements pour les vélos,</li> <li>- Incitation à la création d'aires de stationnement perméable et végétalisée, avec la prise en compte dans les espaces de pleine terre de 30 % de la surface du stationnement ou plus si le pétitionnaire peut prouver la surface perméable issue du stationnement.</li> </ul>
8	M. Paul-Etienne Rault 13 rue Léo Lagrange	Zone UB	Demande que la hauteur maximale des clôtures en bordure des voies autres que RD5 et RD1250 soit portée à 1,80 m dans la zone exposée aux nuisances sonores de la voie ferrée pour réduire nuisances sonores	La zone de bruit est très large et ne fait pas que border la voie ferrée. Les clôtures n'ont aucun effet sur la propagation du bruit et la hauteur des clôtures dans ce quartier est harmonieuse et doit le rester.
9	M. et Mme Dumas 130 avenue de la Côte d'Argent	Zone Nh Blard	Propriétaires des parcelles AX 40 et 41 classées en zone Nh. Souhaite que les règles de constructibilité de la zone Nh soient assouplies, notamment le seuil des 10 % pour l'emprise au sol maximale des constructions par rapport au terrain d'assiette (article N-9) ou bien une évolution du zonage.	Cette demande ne va pas dans le sens du projet de modification n°3 concernant la zone Nh, dont l'objet est la réglementation et la limitation des constructions en zone Nh dans le respect du caractère naturel de cette zone.
10	SARL Les Coraux (Mme Lafont)	Zone UB/Uba Rue du Cristal	Courrier recommandé avec AR du Cabinet d'avocats Cornille-Fouchet (4 pages et 28 feuillets d'annexes) La SARL Les Coraux a obtenu en 2019 un permis d'aménager un lotissement de 10 maisons individuelles sur un terrain d'environ 6800 m2 au 10 rue du Cristal (parcelles AH237 et 239). Ces deux parcelles sont directement concernées par le projet de modification n°3 qui vise à les déclasser de zone UB en zone UBa, autorisant les activités commerciales. D'après les pièces annexées, un projet d'accueil de hard-discount alimentaire a été envisagé par la mairie sur ce secteur dès 2009. Me Cornille s'appuie sur l'article L442-14 du code de l'urbanisme pour contester le projet de déclassement de ces deux parcelles.	Pas de commentaire

Tableau 2 : Avis des PPA

	Date réponse	Zone concernée	Avis	Réponse collectivité
Chambre d'Agriculture de la Gironde	15/02/2021		Favorable	
Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Gironde	04/03/2021		Favorable avec une recommandation :	
		UA	Autoriser les constructions liées à l'artisanat en zone UA (art. UA1)	
DDTM de la Gironde - Commission Départementale de Préservation des Espaces naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).	12/03/2021		Favorable sous réserves :	
		N	- Abaissement des surfaces maximales de plancher des extensions en zone N (art. N2) à 30 % au lieu de 50 % avec ajout d'une limite en valeur absolue	Extensions limitées à : 50 % pour une surface initiale inférieure ou égale à 100 m <sup>2</sup> 30 % pour une surface initiale supérieure à 100 m <sup>2</sup> de la surface initiale avec une limite en valeur absolue de 100 m <sup>2</sup> d'extension
		Nh	- Interdiction de nouvelles constructions à usage d'habitation en zone Nh (sauf au sein de STECAL)	La Commune propose de mener une réflexion sur la constructibilité de ses STECAL (2 zones Nh du PLU) dans le cadre de la révision allégée en cours, notamment pour une éventuelle interdiction de nouvelles constructions d'habitation.
		A/N	- Encadrer l'emprise au sol des piscines en zones A et N	Limitation à un bassin de 50 m <sup>2</sup> maximum
Direction Départementale des Territoires et de la Mer - Service Urbanisme Aménagement Transport	30/03/2021		<b>Pas d'objection sur le fond.</b> <b>Sur la forme : Demande précisions</b> dans le rapport de présentation quant à l'impact cumulé des modifications en termes de capacité constructive, consommation d'espace et artificialisation des sols.	Les précisions demandées sont intégrées à la notice de présentation du projet. Les droits à construire ne sont pas modifiés (emprise au sol de 50 % et Hauteur maximale de 8,50 m conservés). Seule la constructibilité de petits terrains (moins de 300 m <sup>2</sup> ) est rendue plus délicate.  Les nouvelles règles, conformément aux objectifs de la présente modification, ont pour but de favoriser la perméabilité et la non artificialisation des sols, lesquelles ont des conséquences dommageables sur l'infiltration des eaux et sur le réchauffement climatique.
Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne	06/02/2021	UB/AU	Recommande d'encourager la réalisation d'aires de stationnement perméables et végétalisées dans l'article 12.	Cf. réponse à la remarque 7 et aux propositions de modification de la rédaction de l'article 12 dans toutes les zones.
SYBARVAL, syndicat en charge de la mise en œuvre du SCoT du Bassin d'Arcachon	13/01/2021		Favorable	

Tableau 3 : Questions complémentaires de la commissaire-enquêtrice

Zone concernée	Article	Question/observation	Réponse collectivité
UA	3.1-2	Desserte de l'OAP 1 : Vérifier le nombre d'accès et compléter avec les accès piétonniers	La Commune prend en compte dans le projet présenté à l'approbation des remarques et corrections des erreurs matérielles.
UB	10.2	Manque qualificatif « maximale » pour la largeur de 5 m pour les constructions édifiées en limite séparative	
AU	8	Manque qualificatif « maximale » pour le retrait de 2 m entre annexe et piscine	
AU	10.2	Manque qualificatif « maximale » pour la largeur de 5 m pour les constructions édifiées en limite séparative	
N	7.1-a	<p>Diminution du retrait minimum des constructions et annexes par rapport aux limites séparatives de 15 à 6 m.</p> <p>Justification : Préservation des paysages urbains et des caractéristiques des hameaux, harmonisation des règles des zones construites</p> <p>Je m'interroge sur la nécessité de cette modification qui semble aller dans le sens d'un assouplissement de la constructibilité en zone N<sub>h</sub> et ne correspond pas aux objectifs annoncés.</p>	<p>Le retrait minimal par rapport aux limites séparatives de toutes constructions passe de 5 à 6m par la modification n° 3. En effet, la modification n° 2, encore en vigueur à ce jour avait porté ce retrait minimal à 5m.</p> <p>Cette règle permettrait, compte tenu des habitations déjà existantes sur les zones N, à l'existant de vivre, et donc l'implantation d'annexes autorisées dans cette zone.</p> <p>Il est donc proposé de ramener ce recul à 6m, tout en conservant les autres limites à la constructibilité en zone N (limitation de l'emprise au sol à <b>10%</b> de la surface du terrain, avec <b>75%</b>, au lieu de 50 % d'espaces de pleine terre, renforcement du recul par rapport aux voies).</p>
N	8	<p>La formulation « En zone N et secteur N<sub>h</sub> » est peu claire. La zone N est-elle concernée en totalité ou seulement le secteur N<sub>h</sub> ?</p> <p>Manque qualificatif « maximale » pour les distances entre piscines et constructions et entre piscines et annexes</p>	La Commune prend en compte dans le projet présenté à l'approbation de la présente remarque.



**MARCHEPRIME**  
Une ville au cœur

**VILLE DE MARCHEPRIME**

**APPROBATION DE LA MODIFICATION N° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**NOTE EXPLICATIVE DE SYNTHESE  
POUR L'INFORMATION DES CONSEILLERS MUNICIPAUX**

Le PLU applicable actuellement sur la Commune de Marcheprime a été approuvé par délibération du 8 septembre 2016.

Ce document a été modifié par modifications simplifiées approuvées par délibérations des 26 juin 2017 et 11 décembre 2019.

La présente modification est donc la troisième modification du PLU.

Il est apparu nécessaire à l'équipe municipale de procéder à la modification du PLU pour les motifs suivants :

- Limiter l'imperméabilisation des sols par l'adoption de règles garantissant une plus grande proportion d'espaces libres de pleine terre et l'épanouissement d'arbres à haute tige, dans le respect du caractère forestier de la Commune,
- Adapter le règlement graphique et écrit pour conforter la destination des zones d'habitat de moyenne et faible densité, ainsi que la mixité des secteurs,
- Préciser et réglementer les implantations des constructions et de leurs annexes afin d'harmoniser les règles dans les différents quartiers de la Commune, et notamment dans les zones UA, UB, AU et Nh,
- Intégrer les modifications adoptées dans le cadre de la modification simplifiée n° 2 du PLU, qui fera l'objet d'une abrogation ; la procédure de modification n°2 faisant l'objet d'un déferé préfectoral pour un motif de pure procédure.

Dès lors, le projet de modification porte sur la partie réglementaire (graphique et littérale) du PLU, et notamment sur les éléments suivants, conformément à la note de présentation ci-jointe :

- Précisions sur le zonage : retrait d'un emplacement réservé, modification, à proximité du centre d'une zone UB en UBa et intégration de secteurs à protéger dans des quartiers périphériques,
- Précisions sur les définitions des espaces libres de pleine terre, de l'emprise au sol, des voies et terrains d'angle et des constructions annexes,
- Rectifications d'erreurs matérielles,
- Modification des hauteurs de clôture en adéquation avec la destination des zones,
- Interdiction de constructions en sous-sol et l'obligation de réhausse minimum des constructions de 30 cm au-dessus du terrain naturel,
- Règlementation minimale des constructions annexes dans toutes les zones,
- Limitation de l'imperméabilisation des sols dans des secteurs de moyenne et faible densité,
- Règlementation et limitation des constructions en zone Nh dans le respect du caractère naturel de cette zone.

Conformément aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, ces changements peuvent être effectués par délibération du Conseil municipal après enquête publique dans le cadre de la procédure de modification.

Il peut être fait usage de cette procédure dans la mesure où il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du PADD du PLU, la modification n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Par arrêté en date du 17 novembre 2020, Monsieur le Maire a prescrit la modification n° 3 du PLU.

Par délibération en date du 8 décembre 2020, le conseil municipal a arrêté le projet de modification n° 3 du PLU.

Par courrier en date du 31 décembre 2020, le projet arrêté de modification n° 3 du PLU a été transmis aux Personnes Publiques Associées, dont la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) n'a pas été sollicitée dans le cadre de la présente procédure.

En effet, l'article 40 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 dite "ASAP" (pour loi "d'accélération et de simplification de l'action publique") a clarifié le champ d'application de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, notamment pour les évolutions du PLU. L'application de cette loi est expressément prévue à partir du 9 décembre 2020.

Toutefois, le décret en Conseil d'Etat qui doit déterminer les critères en fonction desquels cette nouvelle évaluation environnementale ou une actualisation devront être réalisées de manière systématique ou après un examen au cas par cas (art. L. 104-3, al. 2 du Code de l'urbanisme) n'est pas paru à ce jour.

Ce nouveau texte, soumis à la consultation du public, clarifie les cas dans lesquels « l'évaluation environnementale, qu'elle soit systématique ou au cas par cas, doit être réalisée, et **crée un examen au cas par cas ad hoc**. Cet examen devra être réalisé par la personne publique responsable, dès lors qu'elle est à l'initiative de l'évolution du document d'urbanisme pouvant donner lieu à évaluation environnementale. »

La modification n° 3 du PLU de Marcheprime a été prescrite le 17 novembre 2020 par arrêté du Maire et le projet arrêté par délibération du 8 décembre.

Dès lors, c'était l'article L.104-3 version antérieure qui s'appliquait :

### Article L104-3

*Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.*

Ainsi, la saisine de l'autorité environnementale n'était pas obligatoire car les changements opérés par la modification ne concernent que des zones urbaines et urbanisées, et donc ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la Directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001.

Pour précision, il est indiqué qu'une évaluation environnementale a été lancée au printemps 2021 pour une année d'investigations, dans le cadre de la révision allégée du PLU.

Par arrêté du 12 mars 2021, Monsieur le Maire a mis le projet de modification en enquête publique. Ladite enquête s'est déroulée du 6 avril au 6 mai 2021 dans de bonnes conditions, tant pour

l'information du public que pour le déroulement de l'enquête en elle-même (cf. conclusions et avis motivé de la Commissaire enquêtrice).

Par un rapport en date du 28 mai 2021, notifié à la Commune le 1<sup>er</sup> juin 2021, la Commissaire enquêtrice a exprimé un avis favorable au dossier présenté en relevant la cohérence des modifications présentés avec les objectifs exprimés de cette modification, à savoir :

- La limitation de l'imperméabilisation des sols,
- La gestion des eaux pluviales et des eaux usées dans le contexte technique du SIBA,
- La préservation des paysages urbains et des caractéristiques des quartiers périphériques,
- La sécurité et la fluidité de circulation automobile en agglomération.

Considérant le rapport de la Commissaire enquêtrice et son avis favorable, Monsieur le Maire souhaite mettre à l'approbation le projet de modification du PLU arrêté, reprenant également les ajustements indiqués dans le tableau ci-dessous et issus de la concertation.

Envoyé en préfecture le 26/06/2021  
 Reçu en préfecture le 25/06/2021  
 Affiché le **30/06/21**  
 ID : 033-21330566-20210624-23\_05\_21\_01-DE

Tableau 1 : Synthèse des observations formulées sur le registre papier, par courriers postal ou électronique

N° obs.	Nom	N° parcelle/Lieu-dit/Zonage	Observations	Réponse collectivité
1	M. Norton (SCI Kalispera) Croix d'Hins	AS51 Croix d'Hins	Propriétaire de la parcelle AS51 à Croix d'Hins, M. Norton conteste le classement de la parcelle en zone Ne alors que les deux bâtiments sont à usage d'habitation et non des écuries. Demande donc à nouveau le classement de cette parcelle en zone Nh (requête déjà exprimée en 2020).	La Commune prend acte de la demande qui relève d'une révision du PLU.
1b			Le 24 avril, M et Mme Norton ont déposé un argumentaire de 8 pages (plus 7 feuillets annexes) rédigé par Me Castéra, avocat de la SCI Kalispera, pour demander le classement de la parcelle AS51 en zone Uba, ou à défaut en zone Nh.	La Commune prend acte de la demande qui relève d'une révision du PLU.
2	Mme Dubernet 128 avenue de la Côte d'Argent, Biard	AX39 Biard	Propriétaire de la parcelle AX39 à Biard, demande la suppression de la protection paysagère. En pièce jointe, un courrier daté du 8 mars 2021 adressé M. le Maire.	La Commune prend acte de la demande qui relève d'une révision du PLU.
3	M. Gasparotto Grégory (fils de Mme Dubernet) 126 avenue de la Côte d'Argent Biard	AX42 et 43 Biard	Conteste la protection paysagère sur les parcelles AX42 et 43.	La Commune prend acte de la demande qui relève d'une révision du PLU.
4	Mme Bats 110 avenue de la Côte d'Argent, Biard	Zone Nh	Regrette qu'aucune règle ne régit les distances entre 2 constructions sur une même parcelle en zone Nh alors que cette distance est de 6 m dans d'autres zones	La demande de réglementation paraît recevable dans la mesure où des constructions à usage d'habitation sont possibles. Il est proposé de retenir la règle de 6 m entre 2 constructions. Plus globalement, la constructibilité en zone Nh devra faire l'objet d'une vraie réflexion (voir réponse aux remarques de la CDPENAF)
5	M. Delpech 2 bis rue Daniel Digneaux	Zone UA	Venu prendre des renseignements sur la possibilité de construire une annexe sur sa parcelle. M. Delpech regrette que le nombre de stationnements en zone UA n'évolue pas. Souhaite l'augmentation du nombre de places de parkings dans les futures opérations immobilières.	Cf. Réponse à la remarque n° 7
6	Mme Elyse Laroche	La Source	Futur propriétaire à Marche prime, s'inquiète de l'évolution du secteur zoné AUs de La Source (OAP n°5 du PLU de 2016). Je lui ai présenté les principes d'aménagement de ce secteur et indiqué comment consulter ces documents sur le site de la mairie. Mme Laroche souhaite savoir ou en est le projet d'aménagement et si des évolutions sont prévues par rapport au PLU de 2016.	Renseignements dans les publications de la Commune ou lors des Conseils municipaux
7	M. Bassidi Bargach Adjoint en charge de l'aménagement du territoire 71 rue l'Esquirol	UB/AU	Propose : <ul style="list-style-type: none"> <li>- de modifier certaines règles de stationnement (1 place minimum pour studio et T1, 2 places à partir du T2 (pour le collectif et l'individuel),</li> <li>- de préciser les règles en fonction du type d'activités,</li> <li>- de favoriser les aires de stationnement perméables et végétalisées,</li> <li>- de réglementer le stationnement des vélos pour l'habitat collectif et les activités tertiaires</li> </ul>	Proposition de rédaction de l'article 12 pour toutes les zones : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcement du stationnement pour les habitations,</li> <li>- Obligation de création de stationnements pour les vélos,</li> <li>- Incitation à la création d'aires de stationnement perméable et végétalisée, avec la prise en compte dans les espaces de pleine terre de 30 % de la surface du stationnement ou plus si le pétitionnaire peut prouver la surface perméable issue du stationnement.</li> </ul>

8	M. Paul-Etienne Rault 13 rue Léo Lagrange	Zone UB	Demande que la hauteur maximale des clôtures en bordure des voies autres que RD5 et RD1250 soit portée à 1,80 m dans la zone exposée aux nuisances sonores de la voie ferrée pour réduire nuisances sonores	<div data-bbox="1321 589 1572 667" style="border: 1px solid black; padding: 2px; font-size: 8px;">           Envoyé en préfecture le 25/06/2021            Reçu en préfecture le 25/06/2021            Affiché le             ID : 853-213385558-20210524-23_08_21_01-DE         </div> <p>La zone de bruit est très large et les clôtures n'ont aucun effet sur des clôtures dans ce quartier est harmonieuse et doit le rester.</p>
9	M. et Mme Dumas 130 avenue de la Côte d'Argent	Zone Nh Blard	Propriétaires des parcelles AX 40 et 41 classées en zone Nh. Souhaite que les règles de constructibilité de la zone Nh soient assouplies, notamment le seuil des 10 % pour l'emprise au sol maximale des constructions par rapport au terrain d'assiette (article N-9) ou bien une évolution du zonage.	Cette demande ne va pas dans le sens du projet de modification n°3 concernant la zone Nh, dont l'objet est la réglementation et la limitation des constructions en zone Nh dans le respect du caractère naturel de cette zone.
10	SARL Les Coraux (Mme Lafont)	Zone UB/Uba Rue du Cristal	<p>Courrier recommandé avec AR du Cabinet d'avocats Cornille-Fouchet (4 pages et 28 feuillets d'annexes)</p> <p>La SARL Les Coraux a obtenu en 2019 un permis d'aménager un lotissement de 10 maisons individuelles sur un terrain d'environ 6800 m2 au 10 rue du Cristal (parcelles AH237 et 239). Ces deux parcelles sont directement concernées par le projet de modification n°3 qui vise à les déclasser de zone UB en zone UBa, autorisant les activités commerciales.</p> <p>D'après les pièces annexées, un projet d'accueil de hard-discount alimentaire a été envisagé par la mairie sur ce secteur dès 2009.</p> <p>Me Cornille s'appuie sur l'article L442-14 du code de l'urbanisme pour contester le projet de déclassement de ces deux parcelles.</p>	Pas de commentaire

Envoyé en préfecture le 25/06/2021  
 Reçu en préfecture le 29/06/2021  
 Affiché le **30/06/2021**  
 ID : 033-212802556-20210624-23\_06\_21\_01-DE

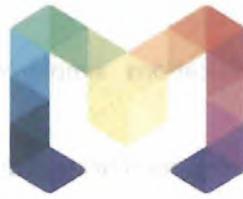
Tableau 2 : Avis des PPA

	Date réponse	Zone concernée	Avis	Réponse collectivité
Chambre d'Agriculture de la Gironde	15/02/2021		Favorable	
Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Gironde	04/03/2021		Favorable avec une recommandation :	
		UA	Autoriser les constructions liées à l'artisanat en zone UA (art. UA1)	
DDTM de la Gironde - Commission Départementale de Préservation des Espaces naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).	12/03/2021		Favorable sous réserves :	
		N	- Abaissement des surfaces maximales de plancher des extensions en zone N (art. N2) à 30 % au lieu de 50 % avec ajout d'une limite en valeur absolue	Extensions limitées à : 50 % pour une surface initiale inférieure ou égale à 100 m <sup>2</sup> 30 % pour une surface initiale supérieure à 100 m <sup>2</sup> de la surface initiale avec une limite en valeur absolue de 100 m <sup>2</sup> d'extension
		Nh	- Interdiction de nouvelles constructions à usage d'habitation en zone Nh (sauf au sein de STECAL)	La Commune propose de mener une réflexion sur la constructibilité de ses STECAL (2 zones Nh du PLU) dans le cadre de la révision allégée en cours, notamment pour une éventuelle interdiction de nouvelles constructions d'habitation.
		A/N	- Encadrer l'emprise au sol des piscines en zones A et N	Limitation à un bassin de 50 m <sup>2</sup> maximum
Direction Départementale des Territoires et de la Mer - Service Urbanisme Aménagement Transport	30/03/2021		<b>Pas d'objection sur le fond.</b> <b>Sur la forme : Demande précisions</b> dans le rapport de présentation quant à l'impact cumulé des modifications en termes de capacité constructive, consommation d'espace et artificialisation des sols.	Les précisions demandées sont intégrées à la notice de présentation du projet. Les droits à construire ne sont pas modifiés (emprise au sol de 50 % et Hauteur maximale de 8,50 m conservés). Seule la constructibilité de petits terrains (moins de 300 m <sup>2</sup> ) est rendue plus délicate).  Les nouvelles règles, conformément aux objectifs de la présente modification, ont pour but de favoriser la perméabilité et la non artificialisation des sols, lesquelles ont des conséquences dommageables sur l'infiltration des eaux et sur le réchauffement climatique.
Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne	06/02/2021	UB/AU	Recommande d'encourager la réalisation d'aires de stationnement perméables et végétalisées dans l'article 12.	Cf. réponse à la remarque 7 et aux propositions de modification de la rédaction de l'article 12 dans toutes les zones.
SYBARVAL, syndicat en charge de la mise en œuvre du SCoT du Bassin d'Arcachon	13/01/2021		Favorable	

Envoyé en préfecture le 25/06/2021  
 Reçu en préfecture le 25/06/2021  
 Affiché le   
 ID : 033-213805550-20210624-23\_06\_21\_01-DE

Tableau 3 : Questions complémentaires de la commissaire-enquêtrice

Zone concernée	Article	Question/observation	Réponse collectivité
UA	3.1-2	Desserte de l'OAAP 1 : Vérifier le nombre d'accès et compléter avec les accès piétonniers	La Commune prend en compte dans le projet présenté à l'approbation des remarques et corrections des erreurs matérielles.
UB	10.2	Manque qualificatif « maximale » pour la largeur de 5 m pour les constructions édifiées en limite séparative	
AU	8	Manque qualificatif « maximale » pour le retrait de 2 m entre annexe et piscine	
AU	10.2	Manque qualificatif « maximale » pour la largeur de 5 m pour les constructions édifiées en limite séparative	Le retrait minimal par rapport aux limites séparatives de toutes constructions passe de 5 à 6m par la modification n° 3. En effet, la modification n° 2, encore en vigueur à ce jour avait porté ce retrait minimal à 5m. Cette règle permettait, compte tenu des habitations déjà existantes sur les zones N, à l'existant de vivre, et donc l'implantation d'annexes autorisées dans cette zone. Il est donc proposé de ramener ce recul à 6m, tout en conservant les autres limites à la constructibilité en zone N (limitation de l'emprise au sol à 10% de la surface du terrain, avec 75%, au lieu de 50 % d'espaces de pleine terre, renforcement du recul par rapport aux voies).
N	7.1-a	Diminution du retrait minimum des constructions et annexes par rapport aux limites séparatives de 15 à 6 m. Justification : Préservation des paysages urbains et des caractéristiques des hameaux, harmonisation des règles des zones construites Je m'interroge sur la nécessité de cette modification qui semble aller dans le sens d'un assouplissement de la constructibilité en zone Nh et ne correspond pas aux objectifs annoncés.	
N	8	La formulation « En zone N et secteur Nh » est peu claire. La zone N est-elle concernée en totalité ou seulement le secteur Nh ? Manque qualificatif « maximale » pour les distances entre piscines et constructions et entre piscines et annexes	La Commune prend en compte dans le projet présenté à l'approbation de la présente remarque.



**MARCHEPRIME**  
Une ville au cœur

**VILLE DE MARCHEPRIME**

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**NOTICE DE PRESENTATION**

**Elaboration et évolution du document d'urbanisme (PLU) :**

**Prescription le 9 avril 2010**

**Arrêt du projet le 10 décembre 2015**

**Approbation le 8 septembre 2016**

**Modification n° 1 approuvée le 22 juin 2017**

**Modification n° 2 approuvée le 11 décembre 2019**

Le PLU applicable actuellement sur la Commune de Marcheprime a été approuvé par délibération du 8 septembre 2016.

Ce document a été modifié par modifications simplifiées approuvées par délibérations des 26 juin 2017 et 11 décembre 2019.

La présente modification est donc la troisième modification du PLU.

Il apparaît nécessaire de procéder à la modification du PLU pour les motifs suivants :

- Limiter l'imperméabilisation des sols par l'adoption de règles garantissant une plus grande proportion d'espaces libres de pleine terre et l'épanouissement d'arbres à haute tige, dans le respect du caractère forestier de la Commune,
- Adapter le règlement graphique et écrit pour conforter la destination des zones d'habitat de moyenne et faible densité, ainsi que la mixité des secteurs,
- Préciser et réglementer les implantations des constructions et de leurs annexes afin d'harmoniser les règles dans les différents quartiers de la Commune, et notamment dans les zones UA, UB, AU et Nh,
- Intégrer les modifications adoptées dans le cadre de la modification simplifiée n° 2 du PLU, qui fera l'objet d'une abrogation ; la procédure de modification n°2 faisant l'objet d'un déferé préfectoral pour un motif de pure procédure.

Dès lors, le projet de modification porte sur la partie réglementaire (graphique et littérale) du PLU, et notamment sur les éléments suivants, conformément à la note de présentation ci-jointe :

- Précisions sur le zonage : retrait d'un emplacement réservé, modification, à proximité du centre d'une zone UB en UBa et intégration de secteurs à protéger dans des quartiers périphériques,
- Précisions sur les définitions des espaces libres de pleine terre, de l'emprise au sol, des voies et terrains d'angle et des constructions annexes,
- Rectifications d'erreurs matérielles,
- Modification des hauteurs de clôture en adéquation avec la destination des zones,
- Interdiction de constructions en sous-sol et l'obligation de réhausse minimum des constructions de 30 cm au-dessus du terrain naturel,
- Réglementation minimale des constructions annexes dans toutes les zones,
- Limitation de l'imperméabilisation des sols dans des secteurs de moyenne et faible densité,
- Réglementation et limitation des constructions en zone Nh dans le respect du caractère naturel de cette zone.

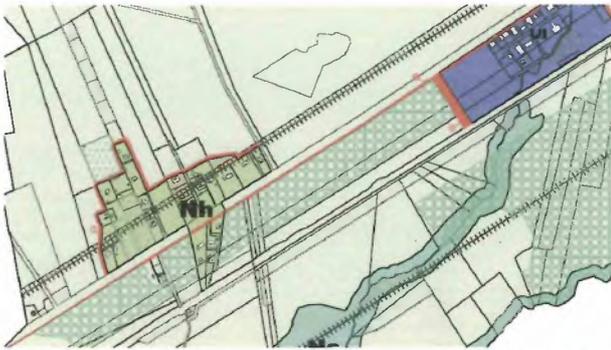
Conformément aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, ces changements peuvent être effectués par délibération du Conseil municipal après enquête publique dans le cadre de la procédure de modification. Il peut être fait usage de cette procédure dans la mesure où il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du PADD du PLU, la modification n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Envoyé en préfecture le 25/06/2021  
 Reçu en préfecture le 25/06/2021  
 Affiché le 30/06/2021  
 ID : 033-213305550-20210824-23\_06\_21\_01-DE

La présente modification porte sur les points suivants du règlement graphique (plan de zonage) :

- Suppression de l'emplacement réservé ER 14

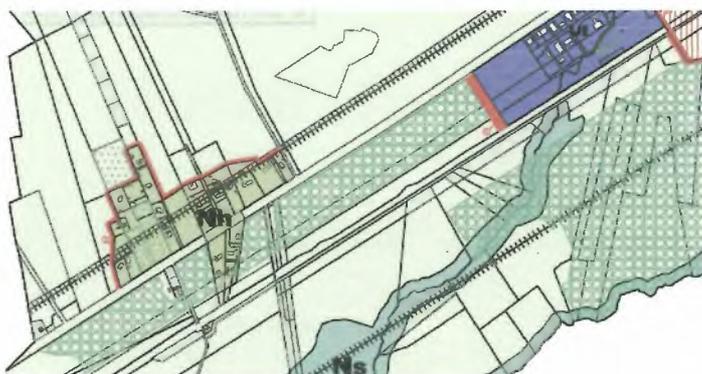
Avant



Liste des emplacements réservés

N°	Désignation	Collectivité	Surface (m²)
1	Création d'une piste pour la défense feu de forêt (largeur 10m)	Commune	10814
2	Création d'une piste pour la défense feu de forêt (largeur 30m)	Commune	5378
3	Création d'une piste pour la défense feu de forêt (largeur 10m)	Commune	5977
4	Création d'une piste pour la défense feu de forêt (largeur 10m)	Commune	5197
5	Création d'une piste pour la défense feu de forêt (largeur 10m)	Commune	21393
6	Création d'une piste pour la défense feu de forêt (largeur 10m)	Commune	2294
7	Création d'une piste pour la défense feu de forêt (largeur 10m)	Commune	11090
8	Création d'une piste pour la défense feu de forêt (largeur 10m)	Commune	4153
9	L'élargissement de voie et aménagement du carrefour de la rue de la Source et de la rue du Val de l'Eys	Commune	1536
10	Aménagement du carrefour RD1250 - RD5	Commune	151
11	Création d'une voie de pénétration à Croix d'Hins	Commune	5826
12	Aménagement d'un rond-point à l'entrée de Croix d'Hins	Commune	1214
13	Création d'une voie partagée et d'un passage supérieur au dessus de la voie ferrée	Commune	3156
14	Aménagement d'une piste cyclable le long de la RD1250	Commune	17687
15	Aménagement d'une piste cyclable et d'un cheminement piéton rue des Scleries	Commune	2164
16	Aménagement d'une piste cyclable et d'un cheminement piéton rue du Col Robert Piquès	Commune	2151
17	Aménagement d'un chemin rural et aménagement d'une piste cyclable et piétonne	Commune	4721

Après



Envoyé en préfecture le 25/06/2021  
 Reçu en préfecture le 25/06/2021  
 Affiché le   
 ID : 033-213305550-20210624-23\_06\_21\_01-DE

Liste des emplacements réservés

N°	Désignation	Collectivité	Surface (m²)
1	Création d'une piste pour la défense feu de forêt (largeur 10m)	Commune	10814
2	Création d'une piste pour la défense feu de forêt (largeur 30m)	Commune	5378
3	Création d'une piste pour la défense feu de forêt (largeur 10m)	Commune	5977
4	Création d'une piste pour la défense feu de forêt (largeur 10m)	Commune	5397
5	Création d'une piste pour la défense feu de forêt (largeur 10m)	Commune	21393
6	Création d'une piste pour la défense feu de forêt (largeur 10m)	Commune	2294
7	Création d'une piste pour la défense feu de forêt (largeur 10m)	Commune	11090
8	Création d'une piste pour la défense feu de forêt (largeur 10m)	Commune	4353
9	Elargissement de voie et aménagement du carrefour de la rue de la Source et de la rue du Val de l'Eyre	Commune	1536
10	Aménagement du carrefour RD1250 - RD5	Commune	151
11	Création d'une voie de pénétration à Croix d'Hins	Commune	5826
12	Aménagement d'un rond-point à l'entrée de Croix d'Hins	Commune	1216
13	Création d'une voie partagée et d'un passage supérieur au dessus de la voie ferrée	Commune	3156
14	Aménagement d'une piste cyclable le long de la RD1250	Commune	17687
15	Aménagement d'une piste cyclable et d'un cheminement piéton rue des Scieries	Commune	2364
16	Aménagement d'une piste cyclable et d'un cheminement piéton rue du Col Kobort Piqué	Commune	2151
17	Aménagement d'un chemin rural et aménagement d'une piste cyclable et piétonne	Commune	4721

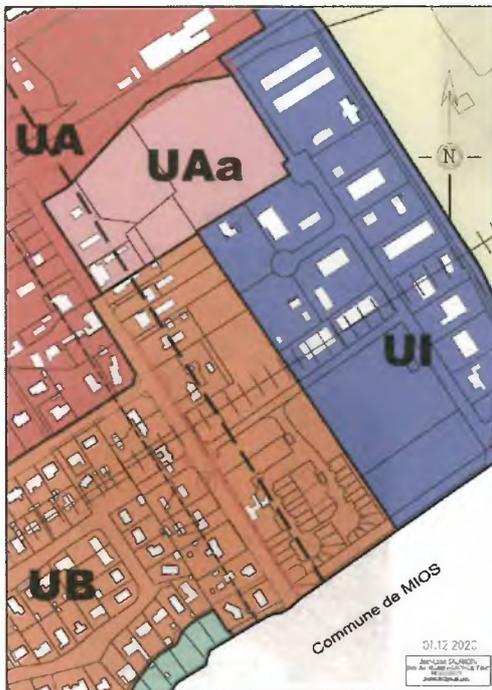
\* ER14 supprimé dans le cadre de la modification simplifiée n°2

L'emplacment réservé ER 14 est supprimé suite à la réalisation en 2019 des travaux d'aménagement de la Piste cyclable.

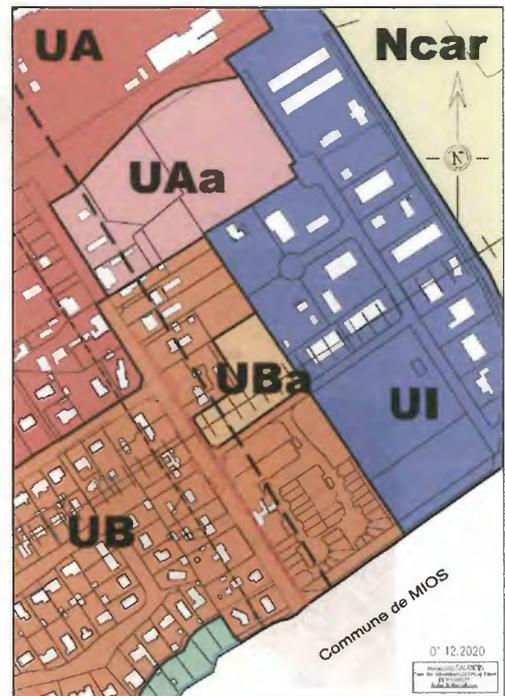
Envoyé en préfecture le 25/06/2021  
Reçu en préfecture le 25/06/2021  
Affiché le 30/06/2021  
ID : 033-213305550-20210624-23\_06\_21\_01-DE

↓ Classement d'un secteur de la zone UB en UBa

Avant



Après



Pour un secteur proche du centre bourg, il convient, en bordure de RD, de permettre la mixité d'activités et de favoriser l'accueil d'activités commerciales de proximité et de services compatibles avec l'habitat au sein des quartiers centraux.

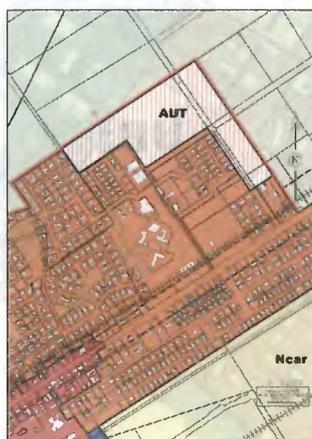
Envoyé en préfecture le 25/06/2021  
Reçu en préfecture le 25/06/2021  
Affiché le   
ID : 033-213305550-20210624-23\_06\_21\_01-DE

✚ Secteur Testemaure Nord : Protections au titre de éléments de paysage, de patrimoine à protéger (article L.151-19 du Code de l

Plan OAP n° 6 avec 2 espaces verts



Avant



Après



S'agissant de quartiers périphériques de la Commune, il convient, en concordance avec l'OAP n° 6 (zone AUT), de zoner deux espaces verts urbains à protéger, dans le cadre de la lutte contre l'imperméabilisation des sols et de la préservation du boisement au sein des quartiers en lien avec l'identité forestière de la Commune.

Envoyé en préfecture le 25/06/2021  
 Reçu en préfecture le 25/06/2021  
 Affiché le   
 ID : 033-213502559-20210623\_03\_01\_01\_02

La présente modification porte sur les points suivants des dispositions générales du règlement écrit :

Partie du règlement concernée par la modification	Désignation du texte modifié	Rédaction antérieure	Rédaction issue de la modification n° 3	Justification de la modification
Article 7 : Ledue	Définition Annexe	De faibles dimensions par rapport à la construction principale, l'annexe est séparée matériellement et ne communique pas avec le bâtiment principal. Les piscines ne constituent pas une annexe à l'habitation : elles sont considérées comme une construction à part entière.	De faibles dimensions par rapport à la construction principale, l'annexe est séparée matériellement et ne communique pas avec le bâtiment principal. Les piscines et les constructions d'une surface supérieure à 30 m <sup>2</sup> ne constituent pas des annexes à l'habitation : elles sont considérées comme des constructions à part entière.	Eviter que les annexes ne deviennent des constructions qui bénéficient d'un régime dérogatoire
	Ajout Définition des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif		Conformément à l'article R.151-28 du Code de l'urbanisme, la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public. » En cas de règle alternative au présent règlement pour ce type de construction ou installation, le pétitionnaire devra, par une note explicative, justifier de la nécessité de cette dérogation et démontrer la bonne insertion de la construction ou de l'installation dans le site.	Veiller au respect du paysage urbain de la Commune et à l'intégration paysagère des constructions
	Définition emprise au sol	L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.	L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Sont également compris dans l'emprise au sol, outre la surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction : <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ L'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus).</li> <li>✓ Les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement ou pour tout autre usage (garages, abris de jardin, ateliers, local technique de piscine, etc.).</li> <li>✓ Les constructions non totalement closes (terrasse, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports enlignés à la façade.</li> <li>✓ Les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (ex : balcons, couloirs, etc.).</li> <li>✓ Les rampes d'escaliers extérieures des constructions, les bassins de piscine et les bassins de rétention maçonnés.</li> </ul>	Ajout de précisions concernant cette définition Rédaction issue de la modification n° 2
Article 7 : Ledue	Définitions espaces libres et espaces de pleine terre	<b>ESPACE LIBRE</b> : Surface de terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement, les accès et les aménagements de voirie nécessaires à la construction ou l'opération présente sur la parcelle. Les terrasses accessibles, les bandes plantées et les cheminements piétons sont à compter dans les espaces libres.	<b>ESPACES DE PLEINE TERRE</b> : Les espaces en pleine terre correspondent aux espaces libres non imperméabilisés. Il s'agit des espaces plantés et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.). Les espaces de pleine terre peuvent comporter des réseaux en sous-sol.  <b>ESPACES LIBRES</b> : Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions (emprise au sol), imperméabilisés ou non. Ils comprennent notamment les espaces aménagés autour des constructions (accès et surfaces de stationnement imperméabilisés, terrasses non comprises dans l'emprise au sol).  <b>Facède d'un terrain</b> : Limite de terrain longeant l'emprise d'une voie (publique ou privée).	Permettre une meilleure interprétation du règlement sur l'obligation de plantation et de limitation de l'imperméabilisation des sols pour une meilleure gestion des eaux pluviales Préservation des paysages boisés urbains en lien avec l'identité forestière de la Commune
	Définition Facède d'un terrain	Facède d'un terrain : Limite de terrain longeant l'emprise d'une voie (publique ou privée).	Dans le cas particulier des terrains d'angle, la façade est définie comme la limite donnant sur la voie principale.	Prise en compte du cas particulier des terrains d'angle pour faciliter l'application du règlement et de sa compréhension
	Définition Fond de parcelle	<b>FOND DE PARCELLE</b> : Limite d'un terrain qui n'a aucun contact avec une emprise publique ou une voie ouverte à la circulation générale et située à l'opposé de celle-ci. Les autres limites du terrain, à l'exclusion de ses limites sur voie ou emprise publique, constituent des limites latérales.	<b>FOND DE PARCELLE</b> : Limite d'un terrain qui n'a aucun contact avec une emprise publique ou une voie ouverte à la circulation générale et située à l'opposé de celle-ci. Le fond de parcelle est donc toujours une limite séparative. Dans le cas particulier des terrains d'angle, le fond de parcelle est défini comme celui qui est opposé à la voie principale. Les autres limites du terrain, à l'exclusion de ses limites sur voie ou emprise publique, constituent des limites latérales.	Prise en compte du cas particulier des terrains d'angle pour faciliter l'application du règlement et de sa compréhension, notamment pour les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies
	Définition Terrains d'angle		<b>TERRAIN D'ANGLE</b> : Sont considérés comme terrains d'angle les terrains situés à l'intersection d'au moins deux voies distinctes. La détermination de la façade et du fond de parcelle de ces terrains est fixée par rapport à la voie principale.	Prise en compte du cas particulier des terrains d'angle pour faciliter l'application du règlement et de sa compréhension
	Définition Voie Principale		<b>Voie principale</b> : Est considérée comme voie principale la voie dont l'emprise est la plus importante, ou en cas d'emprises égales, la voie à plus forte circulation.	Pour déterminer la façade des terrains d'angle et donc faciliter l'application du règlement et de sa compréhension

Envoyé en préfecture le 25/06/2021  
 Reçu en préfecture le 25/06/2021  
 Affiché le **SLO**  
 ID : 035-213305559-20210624-23\_06\_21\_01-0E

Partie du règlement concernée par la modification	Désignation du texte modifié	Rédaction antérieure	Rédaction issue de la modification n° 3	Justification de la modification
Article 8 : Gestion des eaux usées et des eaux pluviales	Ajout de l'article entier		<p>Dans le cadre de l'intégration de la Commune dans le territoire du SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon), à compter de la prise en compte des prescriptions du Syndicat pour harmoniser les règles sur le territoire :</p> <p><b>8.1 Assainissement eaux usées</b></p> <p>Dans les secteurs desservis par le réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction ou installation nouvelle doit respecter les normes usées par des prescriptions subséquentes à ce règlement. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.</p> <p>Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon).</p> <p>En l'absence de ce réseau ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et à condition que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.</p> <p>L'évacuation des eaux usées traitées (par une installation d'assainissement non collectif) ou non traitées est interdite dans le milieu superficiel (fosés, cours d'eau et réseaux pluviaux).</p> <p><b>8.2 Outils des eaux pluviales</b></p> <p><b>8.2.1 Mesure compensatoire à l'imperméabilisation</b></p> <p>Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement traitées des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures...) doivent obligatoirement être infiltrées sur le site.</p> <p>Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales doivent avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisée. Ces ouvrages peuvent être dotés d'une réserve et/ou d'un débit de fuite réglé à l'échelle vers un exutoire fonctionnel après accord écrit du SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon).</p> <p><b>8.2.2 Fossés, cours d'eau, construction de seuils et création de zones non aménagées</b></p> <p>Tous les cours d'eau, fossés ou zones, en domaine public ou privé, doivent être conçus à cet effet sous autorisation expresse des services du SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon) et en conformité avec les obligations d'aménagement (création d'ouvrages d'accès aux propriétés, programmes d'urbanisme communal, etc.). Cette mesure est destinée d'une part, à ne pas aggraver les caractéristiques hydrauliques, et d'autre part, à faciliter leur surveillance et leur nettoyage.</p> <p>Les remblais ou élévations de murs dans le lit des fossés sont prohibés. L'élévation de murs bahuts, de digues en bordure de fossés, ou de tout autre aménagement, ne sera pas autorisée, sauf avis écrit de la commission de gestionnaire dans le cas où ces aménagements seraient destinés à protéger des biens, sans créer d'accroissement par ailleurs d'une analyse hydraulique pourra être demandée suivant le cas.</p> <p>Lorsqu'un fossé/cours ou cours d'eau est concerné par un projet d'urbanisme, une largeur libre minimale doit être maintenue.</p> <p>Afin de conserver une zone d'expansion des eaux qui protège la protection des secteurs de l'aval.</p> <p>Afin de conserver un espace réservoir au passage des engins d'entretien.</p> <p>Dans le cadre de l'aménagement des zones AU du PLU (boisement, groupe d'habitation, zone d'activités, etc.) les fossés, cradets, cours d'eau ouverts ou à ciel ouvert doivent être aménagés, à l'exception des fossés en dehors de l'emprise des lots, de 3 mètres minimum de largeur à partir de la berge.</p> <p>Dans le cadre d'une demande d'urbanisme en zone U du PLU, lorsque la parcelle à aménager est bordée ou traversée par un fossé, une strada ou un cours d'eau, les constructions doivent s'implanter à un retrait minimum de 1,50 mètre de part et d'autre de l'axe de cet ouvrage. Dans le cas où la parcelle est bordée ou traversée par un fossé/cours d'eau structurel ayant un rôle important dans le système de gestion des eaux pluviales du secteur, lors de la création d'une banquette de 3 mètres minimum de largeur bordée d'activités pourra être imposée. Les déviances doivent être implantées à plus de 1 mètre de la berge des fossés.</p> <p><b>8.2.3 Canalisation</b></p> <p>Lorsqu'une canalisation d'eaux pluviales, de statut public ou privé, est concernée par un projet d'urbanisme, une largeur libre minimale doit être maintenue.</p> <p>Afin de conserver un espace réservoir au passage des engins d'exploitation.</p> <p>Afin de ne pas endommager ou fragiliser cette canalisation.</p> <p>Lorsque la parcelle à aménager est bordée ou traversée par une canalisation d'eaux pluviales, les constructions doivent s'implanter à un retrait minimum de 1,50 mètre de part et d'autre de cet ouvrage.</p> <p><b>8.2.4 Restauration des zones naturelles d'épandage de cours</b></p> <p>La restauration d'axes naturels d'épandage, après particulièrement ou totalement disparus, pourra être demandée par le SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon) lorsque cette mesure sera justifiée par une amélioration de la situation locale.</p> <p><b>8.2.5 Mesures relatives à la qualité de l'eau</b></p> <p>Lorsque la pollution se présente par les eaux pluviales (ruissellement de ruissellement public ou au milieu naturel, le SIBA peut prescrire la mise en place de dispositifs spécifiques de prétraitement avant infiltration (notamment dans le cas de voiries, zones industrielles, saisonnières, de stationnement, etc.).</p> <p><b>8.2.6 Mesures constructives</b></p> <p>Afin d'assurer la protection des bâtiments contre les eaux pluviales, les mesures suivantes sont imposées à toutes les nouvelles constructions sauf obligation expresse du SIBA concernant des cas particuliers (cours-ville, terrasses en pente, etc.) : le seuil du bitis doit se situer à une cote de + 20 cm minimum par rapport au terrain naturel tout en se situant au-dessus du niveau de la voirie située au droit du terrain. Le SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon) pourra prescrire des règles dans les cas où elles ne peuvent pas s'appliquer du fait de la configuration des lieux.</p>	<p>Dans le cadre de l'intégration de la Commune dans le territoire du SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon), il convient de prendre en compte les prescriptions du Syndicat pour harmoniser les règles sur le territoire pour la gestion des eaux usées et des eaux pluviales.</p>

Envoyé en préfecture le 25/06/2021  
 Reçu en préfecture le 25/06/2021  
 ARCHIVÉ  
 ID : 032-1-20200909-20210622-23\_06\_21\_01-DE

Zonage concerné par la modification	Article concerné	Rédaction antérieure	Rédaction issue de la modification n° 3	Justificatif
Zone UA	Article 1		<b>Interdiction des constructions en sous-sol</b>	Précision d'une règle tacite sur la Commune dont tout le territoire est sujet à l'affluement de la nappe Prévention des inondations
	Article 3.1-1	Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.	Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ainsi, les accès devront avoir la largeur minimale suivante sur toute la longueur du cheminement : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 4,50 mètres pour desservir 1 logement,</li> <li>&gt; 5,50 mètres pour desservir 2 logements ou plus</li> </ul>	Amélioration de la sécurité de la circulation en agglomération
	Article 3.1-2	En secteur UAa, conformément au schéma de F.O.A.P., la desserte du secteur devra obligatoirement se faire par : <ul style="list-style-type: none"> <li>- deux accès sur la rue du Val de L'Eyre (RD5), à l'ouest de la zone,</li> <li>- deux accès sur la rue de la Silice, à l'est de la zone.</li> </ul>	En secteur UAa, conformément au schéma de F.O.A.P., la desserte du secteur devra obligatoirement se faire par : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un accès sur la rue du Val de L'Eyre (RD5), à l'ouest de la zone,</li> <li>- Un accès sur la rue de la Silice, à l'est de la zone,</li> <li>- Un accès sur la rue de l'Obvivre.</li> </ul>	Rectification d'une erreur matérielle
	Article 4.2	Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, dans l'attente de sa réalisation ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, les constructions devront être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou collectif), conforme aux normes en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance. De plus, des dispositifs techniques devront être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif. L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.	Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes. En l'absence de réseau ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et à condition que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance. De plus, des dispositifs techniques devront être mis en place afin d'anticiper un éventuel raccordement futur au réseau d'assainissement collectif. L'évacuation des eaux usées traitées (par une installation d'assainissement autonome collectif ou non traitées est interdite dans le milieu superficiel (fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux). De même, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement.	Dans le cadre de l'intégration de la Commune dans le territoire du SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon), il convient de prendre en compte les prescriptions du Syndicat pour harmoniser les règles sur le territoire pour la gestion des eaux usées et des eaux pluviales
	Article 4.3	Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par une canalisation ou réseau collectif d'eaux pluviales au droit du terrain d'assiette du projet. En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, tout aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet (construction et ensemble des surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.	Afin de préserver la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures...) doivent obligatoirement être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet. Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales doivent avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 heures d'imperméabilisation. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse au-dessus d'un débit de fuite régulé à l'aval vers un espace fonctionnel. En tout état de cause, les dispositifs proposés seront adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire. Tous les cours d'eau, fossés ou ornières, en domaine public ou privé, devant être conservés à cet effet sans autorisation expresse du service gestionnaire. Les renforcements ou démolitions de murs dans le lit des fossés sont prohibés. L'abandon de murs behuts, de digues ou bordures de fossés, ou démonté autre aménagement, ne sera pas autorisé, sauf avec autorisation du service gestionnaire dans le cas où ces aménagements seraient destinés à protéger des biens sans créer d'aggravation par ailleurs. Une analyse hydraulique pourra être demandée suivant le cas. Pour toutes nouvelles constructions, le seul ou les bti doit se situer à une cote de plus de 50 cm minimum par rapport au terrain naturel tout en prenant au-dessus du niveau de la voirie privée ou droit du terrain.	Dans le cadre de l'intégration de la Commune dans le territoire du SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon), il convient de prendre en compte les prescriptions du Syndicat pour harmoniser les règles sur le territoire pour la gestion des eaux usées et des eaux pluviales
	Article 6.1 a	La façade principale des constructions et installations autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doit être implantées en recul de la voie ou emprise publique, avec un recul fixe de 4 mètres à partir de l'alignement.	La façade principale des constructions et installations autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doit être implantées en recul de la voie ou emprise publique, avec un minimum de 4 mètres à partir de l'alignement.	Rectification d'une erreur matérielle Issue de la modification n° 2
	Article 6.1 b	Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.	Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation, sous réserve d'en justifier le besoin et la bonne insertion dans le site.	Veiller au respect du paysage urbain de la Commune et à l'intégration paysagère des constructions
	Article 7.1 d	La construction d'une annexe, n'est soumise à aucune règle d'implantation, à l'exception des restrictions de l'article 7.1.e.	La construction d'une annexe d'une surface inférieure ou égale à 30 m², n'est soumise à aucune règle d'implantation par rapport aux limites séparatives, à l'exception des restrictions de l'article 7.1.e.	Eviter que les annexes ne deviennent des constructions qui bénéficient d'un régime dérogatoire
	Article 8	La construction d'une annexe n'est soumise à aucune règle d'implantation.	La construction d'une annexe, d'une surface inférieure ou égale à 30 m², doit s'implanter en retrait de 2 mètres au minimum par rapport aux piscines. Il n'y a pas de règles d'implantation pour ces annexes par rapport aux autres constructions	Introduction de règles minimales pour l'implantation des annexes
	Article 10.1 b	Les constructions d'annexes à une construction principale doivent respecter une hauteur maximale de 3,50 mètres mesurée à l'égoût du toit ou acrotère, et 4 mètres au faîtage.	Les constructions d'annexes à une construction principale doivent respecter une hauteur maximale de 3,50 mètres mesurée à l'égoût du toit ou acrotère, et 4,50 mètres au faîtage.	Harmonisation des règles concernant les constructions annexes
Article 11.3-2	Les façades qui ne touchent pas les limites séparatives devront présenter 50 cm minimum de débord de toit.	Les façades qui ne touchent pas les limites séparatives, hormis celles des constructions annexes d'une surface inférieure ou égale à 30 m², devront présenter 50 cm minimum de débord de toit.	Règlementation minimale des annexes	

Zonage concerné par la modification	Article concerné	Rédaction antérieure	Rédaction issue de la modification n° 3	Justifié
Zone UA	Article 12	<p><b>UA-2.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b></p> <p>Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement sont à la charge exclusive pétitionnaire et peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, ou en cas d'impossibilité technique, dans son environnement immédiat sur une parcelle située à moins de 100 mètres.</p> <p>Pour les travaux d'entretien d'une construction existante à la date d'approbation du PUU, le nombre de places de stationnement est calculé sur la base de la seule surface de plancher nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.</p> <p>Pour le changement de destination sans création de surface de plancher supplémentaire d'une construction existante à la date d'approbation du PUU, le nombre de places est calculé en fonction de la nouvelle destination de la construction. Aucune place de stationnement n'est exigée en cas de réhabilitation d'une construction existante.</p> <p>La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus en termes de destination est celle susvisés ils sont le plus directement assimilables.</p> <p>Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction. Le nombre de places de stationnement sera déterminé en application des dispositions ci-dessous. Le nombre sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure de 0,5, avec un minimum d'une place quelle que soit la surface réalisée.</p> <p><b>UA-2.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b></p> <p>Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :</p> <p>a) Constructions destinées à l'habitation : 1 place par tranche de 75m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement (à l'exception des logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'État, pour lesquels une seule place par logement est exigée).</p> <p>Dans le cas de logements collectifs, des aires de stationnement pour les deux roues doivent également être aménagées, avec 1 m<sup>2</sup> minimum prévu par logement et une surface minimale de 5 m<sup>2</sup>.</p> <p>b) Constructions destinées au commerce : 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>c) Constructions destinées aux bureaux ou à l'artisanat : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> surface de plancher, et une place visiteur par tranche de 100 m<sup>2</sup> surface de plancher supplémentaire.</p> <p>d) Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre.</p> <p>e) Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : nombre de places de stationnement déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, du regroupement et du type de fréquentation.</p>	<p><b>UA-2.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b></p> <p>Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement sont à la charge exclusive pétitionnaire et peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, ou en cas d'impossibilité technique, dans son environnement immédiat sur une parcelle située à moins de 100 mètres.</p> <p>Pour les travaux d'entretien d'une construction existante à la date d'approbation du PUU, le nombre de places de stationnement est calculé sur la base de la seule surface de plancher nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.</p> <p>Pour le changement de destination sans création de surface de plancher supplémentaire d'une construction existante à la date d'approbation du PUU, le nombre de places est calculé en fonction de la nouvelle destination de la construction. Aucune place de stationnement n'est exigée en cas de réhabilitation d'une construction existante.</p> <p>La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus en termes de destination est celle susvisés ils sont le plus directement assimilables.</p> <p>Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction. Le nombre de places de stationnement sera déterminé en application des dispositions ci-dessous. Le nombre sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure de 0,5, avec un minimum d'une place quelle que soit la surface réalisée.</p> <p><b>UA-2.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b></p> <p>Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :</p> <p><b>UA-2.2.1 - Aires de stationnement pour les véhicules motorisés</b></p> <p>a) Constructions destinées à l'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place et 1/2 place de stationnement,</li> <li>- 17 places 2 places de stationnement,</li> <li>- 1 logement collectif ou un prêt aidé de l'État : 1 place de stationnement.</li> </ul> <p>Dans le cas de logements collectifs, des aires de stationnement pour les deux roues doivent également être aménagées, avec 1 m<sup>2</sup> minimum prévu par logement et une surface minimale de 5 m<sup>2</sup>.</p> <p>b) Constructions destinées au commerce : 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>c) Constructions destinées aux bureaux : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> surface de plancher, et une place visiteur par tranche de 100 m<sup>2</sup> surface de plancher supplémentaire.</p> <p>d) Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre.</p> <p>e) Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : nombre de places de stationnement déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, du regroupement et du type de fréquentation.</p> <p><b>UA-2.2.2 - Aires de stationnement pour les vélos</b></p> <p>Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Destinées à l'habitation ou à l'artisanat</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place par logement,</li> <li>• Les surfaces sont aménagées sous forme de local de stationnement collectif, et les locaux sont accessibles depuis les rues.</li> </ul> </li> <li>- <b>Destinées à l'habitation ou au commerce</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de plancher construit,</li> <li>• Pour les constructions d'étendue de moins de 50 m<sup>2</sup> de plancher, possibilité de mutualiser les aires de stationnement, sans pour autant réduire le nombre de places de stationnement précédemment définies.</li> <li>• Pour les constructions d'étendue de plus de 50 m<sup>2</sup> de plancher, les places de stationnement sont aménagées séparément.</li> </ul> </li> <li>- <b>Destinées à l'habitation ou aux bureaux</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place par logement,</li> <li>• Les aires de stationnement sont dotées de dispositifs permettant le stationnement sécurisé et sécurisé des vélos.</li> <li>• Pour les constructions d'étendue de moins de 100 m<sup>2</sup> de plancher, possibilité de mutualiser les aires de stationnement, sans pour autant réduire le nombre de places de stationnement précédemment définies.</li> </ul> </li> <li>- <b>Destinées à l'habitation ou à l'hébergement hôtelier</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le nombre de places de stationnement doit correspondre à 30 % du nombre de chambres.</li> <li>• Les surfaces sont aménagées sous forme de local de stationnement collectif et sécurisé.</li> </ul> </li> <li>- <b>Destinées à l'habitation ou aux services publics ou d'intérêt collectif</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place par logement,</li> <li>• A moins, 2 places visiteurs et 1 place vélos supplémentaires par tranche de 100 m<sup>2</sup> de plancher construit.</li> <li>• Les aires de stationnement des véhicules doivent être dotées de dispositifs permettant le stationnement sécurisé et sécurisé des vélos. Ces aires peuvent être mutualisées avec des constructions existantes ou nouvelles de moins de 100 m<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Renforcement du stationnement pour les habitations, obligation de création de stationnements pour les vélos, incitation à la création d'aires de stationnement perméable et végétalisée pour limiter l'imperméabilisation excessive des sols.</p>
	Article 13 b	<p>Les espaces libres doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal soit sur leur ensemble, soit sur une superficie au moins égale à 10 % de celle du terrain d'assiette du projet. Les espaces libres sont les surfaces de terrain non occupées par les constructions, les aires de stationnement, les accès et les aménagements de voirie nécessaires à la construction ou l'opération présente sur la parcelle.</p>	<p>Les espaces de pleine terre doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à 10 % de celle du terrain d'assiette du projet.</p> <p>Sont intégrés dans les espaces de pleine terre 30 % de la surface des aires de stationnements perméables et végétalisées.</p> <p>Si le pétitionnaire est en mesure de justifier d'une meilleure perméabilité du procédé utilisé pour réaliser son aire de stationnement, le pourcentage d'espaces de pleine terre prendra en compte ladite surface perméable.</p>	<p>Précision sur la définition et la réglementation de ces espaces de pleine terre</p>

Envoyé en préfecture le 25/06/2021  
 Reçu en préfecture le 25/06/2021  
 Affiché le **30/06/2021**  
 ID : 033-213305550-20210624-23\_06\_21-01-DE

Zonage concerné par la modification	Article concerné	Rédaction antérieure	Rédaction issue de la modification n° 3	Justificatif
Zone UB	Article 1		Interdiction des constructions en sous-sol	Précision d'une règle tacite sur la Commune dont tout le territoire est sujet à l'affaissement de la nappe Prévention de inondations
	Article 3.1-1	Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.	Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ainsi, les accès devront avoir la largeur minimale suivante sur toute la longueur du cheminement : ➢ 4,50 mètres pour desservir 1 logement. ➢ 5,50 mètres pour desservir 2 logements ou plus.	Amélioration de la sécurité de la circulation en agglomération
	Article 4.2	Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, dans l'attente de sa réalisation ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, les constructions doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou groupé), conforme aux normes en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance. De plus, des dispositifs techniques devront être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif. L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.	Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes. En l'absence de réseau ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et à condition que le surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance. De plus, des dispositifs techniques devront être mis en place afin d'anticiper un éventuel raccordement futur au réseau d'assainissement collectif. L'évacuation des eaux usées traitées (par une installation d'assainissement non collectif) ou non traitées est interdite dans le milieu superficiel (fossés, cours d'eau et réservoirs). De même, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement.	Dans le cadre de l'intégration de la Commune dans le territoire du SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon), il convient de prendre en compte les prescriptions du Syndicat pour harmoniser les règles sur le territoire pour la gestion des eaux usées et des eaux pluviales
	Article 4.3	Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par une canalisation ou réseau collectif d'eaux pluviales au droit du terrain d'assiette du projet. En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, tout aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet (construction et ensemble des surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales doivent être infiltrées, régularisées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.	Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (pavés, voiries, trottoirs, etc.) doivent obligatoirement être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet. Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales doivent avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m <sup>2</sup> d'imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite réglé à 3 l/s/ha vers un exutoire fonctionnel. En tout état de cause, les dispositifs proposés seront adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire. Tous les cours d'eau, fossés ou ornières, en domaine public ou privé, doivent être conservés à ciel ouvert sauf autorisation expresse du service gestionnaire. Les remblayements ou élévations de murs dans le lit des fossés sont proscrites. L'élévation de murs bahuts, de digues en bordure de fossés, ou de tout autre aménagement, ne sera pas autorisée, sauf avis dérogatoire du service gestionnaire dans le cas où ces aménagements seraient destinés à protéger des biens sans créer d'aggravation par ailleurs. Une analyse hydrologique pourra être demandée dans ce cas. Pour toutes nouvelles constructions, le seuil du bâti doit se situer à une cote de plus de 30 cm minimum par rapport au terrain naturel tout en se situant au-dessus du niveau de la voirie située au droit du terrain.	Dans le cadre de l'intégration de la Commune dans le territoire du SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon), il convient de prendre en compte les prescriptions du Syndicat pour harmoniser les règles sur le territoire pour la gestion des eaux usées et des eaux pluviales
	Article 6.1 a	Les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en recul de la voie ou emprise publique, avec un minimum de 4 mètres à partir de l'alignement.	Les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en recul de la limite de l'emprise de la voie publique ou privée, avec un minimum de 8 mètres.	Préservation de paysages urbains et des caractéristiques des quartiers périphériques Limitation de l'imperméabilisation des sols
	Article 6.1 b	Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.	Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation, sous réserve d'en justifier le besoin et la bonne insertion dans le site.	Veiller au respect du paysage urbain de la Commune et à l'intégration paysagère des constructions
	Article 6.2 a	La construction d'une piscine doit être implantée en recul de la voie ou emprise publique, avec un recul minimum de 4 mètres à partir de l'alignement. Les annexes construites sur l'avant du terrain, en application de l'article 7.1.e ci-dessous, doivent être implantées avec un recul de 4 m ou en alignement de la voirie avec, dans ce cas, l'obligation d'une ouverture principale donnant sur la voie publique.	La construction d'une piscine doit être implantée en recul de la voie ou emprise publique, avec un recul minimum de 2 mètres à partir de l'alignement. Les annexes construites sur l'avant du terrain, en application de l'article 7.1.e ci-dessous, doivent être implantées avec un recul de 8 mètres ou en alignement de la voirie avec, dans ce cas, l'obligation d'une ouverture principale donnant sur la voie publique.	Préservation de paysages urbains et des caractéristiques des quartiers périphériques Limitation de l'imperméabilisation des sols
	Article 7.1 a	Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantées : - soit sur l'une des deux limites séparatives latérales, - soit en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait par rapport à la (ou les) limite(s) séparative(s) latérale(s) au moins égal à 4 mètres. Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative.	Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantées : - soit sur l'une des deux limites séparatives latérales, - soit en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait par rapport à la (ou les) limite(s) séparative(s) latérale(s) au moins égal à 5 mètres. Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative.	Préservation de paysages urbains et des caractéristiques des quartiers périphériques Limitation de l'imperméabilisation des sols

Envoyé en préfecture le 25/09/2021  
 Reçu en préfecture le 25/09/2021  
 Affiché le   
 ID : 035-213305550-20210624-23\_06\_21\_010E

Zonage concerné par la modification	Article concerné	Rédaction antérieure	Rédaction issue de la modification n° 3	Justificatif
Zone UB	Article 7.1 d	La construction d'une annexe, n'est soumise à aucune règle d'implantation, à l'exception des restrictions de l'article 7.1.e.	La construction d'une annexe d'une surface inférieure ou égale à 30 m <sup>2</sup> , n'est soumise à aucune règle d'implantation par rapport aux limites séparatives, à l'exception des restrictions de l'article 7.1.e.	Eviter que les annexes ne deviennent des constructions qui bénéficient d'un régime dérogatoire
	Article 8	La construction d'une annexe n'est soumise à aucune règle d'implantation.	La construction d'une annexe, d'une surface inférieure ou égale à 30 m <sup>2</sup> , doit s'implanter en retrait de 2 mètres au minimum par rapport aux piscines. Il n'y a pas de règles d'implantation pour ces annexes par rapport aux autres constructions	Introduction de règles minimales pour l'implantation des annexes
	Article 10.1 b	Les constructions d'annexes à une construction principale doivent respecter une hauteur maximale de 3,50 mètres mesurée à l'égout du toit ou acrotère, et 4 mètres au faîtage.	Les constructions d'annexes à une construction principale doivent respecter une hauteur maximale de 3,50 mètres mesurée à l'égout du toit ou acrotère, et 4,50 mètres au faîtage.	Harmonisation des règles concernant les constructions annexes
	10.2		Toutes les constructions édifiées en limite séparative doivent respecter une hauteur maximale de 3,50 mètres, sur une largeur minimale de 5 mètres.	Règle de mitoyenneté pour préservation de paysages urbains et des caractéristiques des quartiers périphériques
	Article 11.3-2	Les façades qui ne touchent pas les limites séparatives devront présenter 50 cm minimum de débord de toit.	Les façades qui ne touchent pas les limites séparatives, hormis celles des constructions annexes d'une surface inférieure ou égale à 30 m <sup>2</sup> , devront présenter 50 cm minimum de débord de toit.	Réglementation minimale des annexes
	Article 12	<p><b>UB-12.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b></p> <p>Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions adossés dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, ou en cas d'impossibilité technique, dans un emplacement aménagé sur une parcelle située à moins de 100 mètres.</p> <p>Pour les travaux d'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du P.U.I., le nombre de places de stationnement est calculé sur la base de la surface de plancher nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.</p> <p>Pour le changement de destination sans création de surface de plancher supplémentaire d'une construction existante à la date d'approbation du P.U.I., le nombre de places est calculé en fonction de la nouvelle destination de la construction.</p> <p>Aucune place de stationnement n'est exigée en cas de réhabilitation d'une construction existante.</p> <p>La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus en termes de destination est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.</p> <p>Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.</p> <p>Le nombre de places de stationnement sera déterminé en application des dispositions ci-dessous. Le nombre sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure au-dessus de 0,5, avec un minimum d'une place quelle que soit la surface réelle.</p> <p><b>UB-12.2 - MODE DE RÉALISATION</b></p> <p>A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les délagements.</p> <p><b>UB-12.3 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b></p> <p>Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :</p> <p>a) Constructions destinées à l'habitation : 1 place par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement (à l'exception des logements locatifs bénéficiant d'un prêt aide de l'Etat, pour lesquels une seule place par logement suffit) ;</p> <p>Dans le cas de logements collectifs, des aires de stationnement pour les deux roues doivent également être aménagées, avec 1 m<sup>2</sup> minimum prévu par logement et une surface minimale de 5 m<sup>2</sup>.</p> <p>b) Constructions destinées au commerce : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>c) Constructions destinées aux bureaux ou à l'artisanat : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et une place voiture par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires.</p> <p>d) Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre.</p> <p>e) Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : nombre de places de stationnement déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, du regroupement et du type de fréquentation.</p>	<p><b>UB-12.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b></p> <p>Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions adossés dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, ou en cas d'impossibilité technique, dans un emplacement aménagé sur une parcelle située à moins de 100 mètres.</p> <p>Pour les travaux d'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du P.U.I., le nombre de places de stationnement est calculé sur la base de la surface de plancher nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.</p> <p>Pour le changement de destination sans création de surface de plancher supplémentaire d'une construction existante à la date d'approbation du P.U.I., le nombre de places est calculé en fonction de la nouvelle destination de la construction.</p> <p>Aucune place de stationnement n'est exigée en cas de réhabilitation d'une construction existante.</p> <p>La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus en termes de destination est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.</p> <p>Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.</p> <p>Le nombre de places de stationnement sera déterminé en application des dispositions ci-dessous. Le nombre sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure au-dessus de 0,5, avec un minimum d'une place quelle que soit la surface réelle.</p> <p><b>UB-12.2 - MODE DE RÉALISATION</b></p> <p>A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les délagements.</p> <p><b>UB-12.3 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b></p> <p>Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :</p> <p>a) Constructions destinées à l'habitation : 1 place par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement (à l'exception des logements locatifs bénéficiant d'un prêt aide de l'Etat, pour lesquels une seule place par logement suffit) ;</p> <p>Dans le cas de logements collectifs, des aires de stationnement pour les deux roues doivent également être aménagées, avec 1 m<sup>2</sup> minimum prévu par logement et une surface minimale de 5 m<sup>2</sup>.</p> <p>b) Constructions destinées au commerce : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>c) Constructions destinées aux bureaux ou à l'artisanat : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et une place voiture par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires.</p> <p>d) Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre.</p> <p>e) Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : nombre de places de stationnement déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, du regroupement et du type de fréquentation.</p>	<p>Amélioration de la sécurité de la circulation en agglomération dans le cadre d'une zone urbaine de densité moyenne</p> <p>Renforcement du stationnement pour les habitations</p> <p>Obligation de création de stationnements pour les vélos</p> <p>Incitation à la création d'aires de stationnement perméable et végétalisée pour limiter l'imperméabilisation excessive des sols</p>
	Article 13 b	Les espaces libres doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal soit sur leur ensemble, soit sur une superficie au moins égale à 25 % de celle du terrain d'assiette du projet. Les espaces libres sont les surfaces de terrain non occupées par les constructions, les aires de stationnement, les accès et les aménagements de voirie nécessaires à la construction ou l'opération présente sur la parcelle.	Les espaces de pleine terre doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à 50 % de celle du terrain d'assiette du projet. Sont intégrés dans les espaces de pleine terre 30 % de la surface des aires de stationnements perméables et végétalisées. Si le pétitionnaire est en mesure de justifier d'une meilleure perméabilité du procédé utilisé pour réaliser son aire de stationnement, le pourcentage d'espaces de pleine terre prendra en compte l'ordre de surface perméable.	Précision sur la définition et la réglementation de espaces de pleine terre Préservation des paysages urbains et boisés des quartiers périphériques en lien avec l'identité forestière de la Commune Limitation de l'imperméabilisation des sols

Envoyé en préfecture le 25/06/2021  
 Reçu en préfecture le 25/06/2021  
 Affiché le 30/06/21  
 ID : 023-213058555-20210624-13\_06\_21-01-0E

Zonage concerné par la modification	Article concerné	Rédaction antérieure	Rédaction issue de la modification n° 3	Justification
	<p><b>Article 1</b></p> <p><b>Article 4.2</b></p>	<p>Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.</p> <p>En l'absence de réseau d'assainissement collectif, dans l'attente de sa réalisation ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, les constructions doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou collectif), conforme aux normes en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance. De plus, des dispositifs techniques devront être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.</p> <p>L'écoulement direct des eaux usées non traitées est interdit dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.</p>	<p><b>Interdiction des constructions en sous-sol</b></p> <p>Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.</p> <p>En l'absence de ce réseau ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et à condition que le surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.</p> <p>Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance. De plus, des dispositifs techniques devront être mis en place afin d'anticiper un éventuel raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.</p> <p>L'écoulement direct des eaux usées non traitées (par une installation d'assainissement non collectif) ou non traitées est interdit dans le milieu aquatique (fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux). De même, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement.</p>	<p>Prédation d'une règle tacite sur la Commune dans le territoire et sur l'équilibre de la masse Prévention des constructions</p> <p>Dans le cadre de l'intégration de la Commune dans le territoire du SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcadron), il convient de prendre en compte les prescriptions du Syndicat pour harmoniser les règles sur le territoire pour la gestion des eaux usées et des eaux pluviales</p>
	<p><b>Article 4.3</b></p>	<p>Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par une canalisation au réseau collectif d'eaux pluviales au droit du terrain d'assiette du projet.</p> <p>En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, tout aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet (construction et ensemble des surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.</p> <p>Les eaux pluviales doivent être infiltrées, régularisées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et de la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.</p>	<p><b>Afin de protéger la qualité de milieu récepteur et les écosystèmes, les eaux des réseaux doivent être traitées avant de surface imperméabilisée de la voirie, voirie, trottoirs... L'écoulement doit être traité sur le terrain d'assiette du projet.</b></p> <p>Le traitement des eaux pluviales doit être assuré par un réseau collectif ou une installation autonome. Ce traitement peut être assuré par un réseau collectif ou une installation autonome. Le traitement des eaux pluviales doit être assuré par un réseau collectif ou une installation autonome.</p> <p>En cas de non-raccordement, les eaux pluviales doivent être traitées sur le terrain d'assiette du projet (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.</p> <p>Tous les types d'eau, fût-ce de la pluie, ne doivent pas être évacués à l'égout sans traitement préalable.</p> <p>Les aménagements ou dispositifs de traitement des eaux pluviales doivent être conçus de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.</p> <p>Les eaux pluviales doivent être infiltrées, régularisées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et de la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.</p>	<p>Dans le cadre de l'intégration de la Commune dans le territoire du SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcadron), il convient de prendre en compte les prescriptions du Syndicat pour harmoniser les règles sur le territoire pour la gestion des eaux usées et des eaux pluviales</p>
	<p><b>Article 6.1 b</b></p>	<p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.</p>	<p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation, sous réserve d'un Justificatif de la bonne insertion dans le site.</p>	<p>Veiller au respect du paysage urbain de la Commune et à l'intégration paysagère des constructions</p>
	<p><b>Article 11.2-3</b></p>	<p>Les distances ont une hauteur maximale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De 1,60 mètre en bordure de RD5 et RD 1260, mesuré par rapport à la bordure de trottoir ou en son absence par rapport au bas-côté de la chaussée,</li> <li>- De 1,40 mètre en bordure des autres voies, mesuré par rapport à la bordure de trottoir ou en son absence par rapport au bas-côté de la chaussée.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De 1,80 mètre en bordure de RD 5 et RD 1260, mesuré par rapport à la bordure de trottoir ou en son absence par rapport au bas-côté de la chaussée,</li> <li>- De 1,60 mètre en bordure des autres voies, mesuré par rapport à la bordure de trottoir ou en son absence par rapport au bas-côté de la chaussée.</li> </ul>	<p>Harmonisation en fonction de l'unité de la zone issu de la modification n° 2</p>
<p><b>Zone UI</b></p>	<p><b>UI-12.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b></p> <p>Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions adossées dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les sites de stationnement sont à la charge exclusive du propriétaire et peuvent être réalisés sur le terrain d'assiette du projet, ou en cas d'impossibilité technique, dans son environnement immédiat sur une parcelle située à moins de 100 mètres.</p> <p>Pour les travaux d'entretien ou d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement est esigé sur la base de la surface de plancher nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.</p> <p>Pour le changement de destination sans création de surface de plancher supplémentaire d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places est esigé en fonction de la nouvelle destination de la construction.</p> <p>Aucune place de stationnement n'est esigée en cas de réhabilitation d'une construction existante.</p> <p>La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus en termes de destination est celle susqu'il s'agit du plus directement assimilables.</p> <p>Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination ou construction.</p> <p>Le nombre de places de stationnement sera déterminé en application des dispositions ci-dessus. Le nombre sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure au-dessus de 0,5, avec un minimum d'une place quelle que soit la surface réalisable.</p> <p><b>UI-12.2 - MODE DE RÉALISATION</b></p> <p>A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dédagèments.</p> <p><b>UI-12.3 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b></p> <p>Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Constructions destinées à l'industrie : 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>Constructions destinées aux bureaux ou à l'artisanat : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et une place visiteur par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires.</li> <li>Constructions destinées au commerce : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ol>	<p><b>UI-12.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b></p> <p>Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions adossées dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les sites de stationnement sont à la charge exclusive du propriétaire et peuvent être réalisés sur le terrain d'assiette du projet, ou en cas d'impossibilité technique, dans son environnement immédiat sur une parcelle située à moins de 100 mètres.</p> <p>Pour les travaux d'entretien ou d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement est esigé sur la base de la surface de plancher nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.</p> <p>Pour le changement de destination sans création de surface de plancher supplémentaire d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places est esigé en fonction de la nouvelle destination de la construction.</p> <p>Aucune place de stationnement n'est esigée en cas de réhabilitation d'une construction existante.</p> <p>La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus en termes de destination est celle susqu'il s'agit du plus directement assimilables.</p> <p>Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination ou construction.</p> <p>Le nombre de places de stationnement sera déterminé en application des dispositions ci-dessus. Le nombre sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure au-dessus de 0,5, avec un minimum d'une place quelle que soit la surface réalisable.</p> <p><b>UI-12.2 - MODE DE RÉALISATION</b></p> <p>A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dédagèments.</p> <p><b>UI-12.3 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b></p> <p>Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Constructions destinées à l'industrie : 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>Constructions destinées aux bureaux ou à l'artisanat : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et une place visiteur par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires.</li> <li>Constructions destinées au commerce : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ol>	<p><b>UI-12.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b></p> <p>Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions adossées dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les sites de stationnement sont à la charge exclusive du propriétaire et peuvent être réalisés sur le terrain d'assiette du projet, ou en cas d'impossibilité technique, dans son environnement immédiat sur une parcelle située à moins de 100 mètres.</p> <p>Pour les travaux d'entretien ou d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement est esigé sur la base de la surface de plancher nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.</p> <p>Pour le changement de destination sans création de surface de plancher supplémentaire d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places est esigé en fonction de la nouvelle destination de la construction.</p> <p>Aucune place de stationnement n'est esigée en cas de réhabilitation d'une construction existante.</p> <p>La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus en termes de destination est celle susqu'il s'agit du plus directement assimilables.</p> <p>Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination ou construction.</p> <p>Le nombre de places de stationnement sera déterminé en application des dispositions ci-dessus. Le nombre sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure au-dessus de 0,5, avec un minimum d'une place quelle que soit la surface réalisable.</p> <p><b>UI-12.2 - MODE DE RÉALISATION</b></p> <p>A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dédagèments.</p> <p><b>UI-12.3 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b></p> <p>Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Constructions destinées à l'industrie : 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> <li>Constructions destinées aux bureaux ou à l'artisanat : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et une place visiteur par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires.</li> <li>Constructions destinées au commerce : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li> </ol>	<p>Obligation de création de stationnements pour les vélos    Incitation à la création d'aires de stationnement perméable et végétalisée pour limiter l'imperméabilisation excessive des sols</p>

Zonage concerné par la modification	Article concerné	Rédaction antérieure	Rédaction issue de la modification n° 3	Justification
Zone AU	Article 1		Interdiction des constructions en sous-sol	Précision d'une règle tacite sur la Commune dont tout le territoire est sujet à l'affaissement de la nappe Prévention des inondations
	Article 3.1-1	Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.	Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ainsi, les accès devront avoir la largeur minimale suivante sur toute la longueur du cheminement : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 4,50 mètres pour desservir 1 logement,</li> <li>&gt; 5,50 mètres pour desservir 2 logements ou plus.</li> </ul>	Amélioration de la sécurité de la circulation en agglomération
	Article 4.2	Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, dans l'attente de sa réalisation ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, les constructions doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou groupé), conforme aux normes en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance. De plus, des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif. L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et l'inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.	Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Les collecteurs d'eau usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes. En l'absence de réseau d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et à condition que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance. De plus, des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'anticiper un éventuel raccordement futur au réseau d'assainissement collectif. L'évacuation des eaux usées traitées (par une installation d'assainissement non collectif) ou non traitées est interdite dans le milieu superficiel (fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux). De même, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et l'inversement.	Dans le cadre de l'intégration de la Commune dans le territoire du SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon), il convient de prendre en compte les prescriptions du Syndicat pour harmoniser les règles sur le territoire pour la gestion des eaux usées et des eaux pluviales
	Article 4.3	Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par une canalisation ou réseau collectif d'eaux pluviales au droit du terrain d'assiette du projet. En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, tout aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet (construction et ensemble de surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.	Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures...) doivent obligatoirement être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet. Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales doivent avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m <sup>2</sup> imperméabilisée. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite rigulé à 3 l/s/ha vers un exutoire fonctionnel. En tout état de cause, les dispositifs proposés seront adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire. Tous les cours d'eau, fossés ou ornières, en domaine public ou privé, doivent être conservés à l'exception de ceux autorisés par la commune. Les remblais ou élévations de murs dans le lit des fossés sont proscrites. L'élévation de murs bahuts, de digues en bordure de fossés, ou de tout autre aménagement, ne sera pas autorisée, sauf avis dérogatoire du service gestionnaire dans le cas où ces aménagements seraient destinés à protéger des biens sans créer d'aggravation par ailleurs. Une analyse hydraulique pourra être demandée suivant le cas. Pour toutes nouvelles constructions, le seuil de bâti doit se situer à une cote de plus de 30 cm minimum par rapport au terrain naturel tout en se situant au-dessus du niveau de la voirie située au droit du terrain.	Dans le cadre de l'intégration de la Commune dans le territoire du SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon), il convient de prendre en compte les prescriptions du Syndicat pour harmoniser les règles sur le territoire pour la gestion des eaux usées et des eaux pluviales
	Article 6.1 a	Les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en recul de la limite de l'emprise de la voie publique ou privée, avec un minimum de 4 mètres et un maximum de 10 mètres à partir de l'alignement.	Les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en recul de la limite de l'emprise de la voie publique ou privée, avec un minimum de 8 mètres.	Préservation de paysages urbains et des caractéristiques des quartiers périphériques Limitation de l'imperméabilisation des sols
	Article 6.1 b	Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.	Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation, sous réserve d'justifier le besoin et la bonne insertion dans le site.	Veiller au respect du paysage urbain de la Commune et à l'intégration paysagère des constructions
	Article 6.2 a	La construction d'une piscine doit être implantée en recul de la voie ou emprise publique, avec un recul minimum de 4 mètres à partir de l'alignement. Les annexes construites sur l'avant du terrain, en application de l'article 7.1.e ci-dessous, doivent être implantées avec un recul de 4 m ou en alignement de la voirie avec, dans ce cas, l'obligation d'une ouverture principale donnant sur la voie publique.	La construction d'une piscine doit être implantée en recul de la voie ou emprise publique, avec un recul minimum de 2 mètres à partir de l'alignement. Les annexes construites sur l'avant du terrain, en application de l'article 7.1.e ci-dessous, doivent être implantées avec un recul de 8 mètres ou en alignement de la voirie avec, dans ce cas, l'obligation d'une ouverture principale donnant sur la voie publique.	Préservation de paysages urbains et des caractéristiques des quartiers périphériques Limitation de l'imperméabilisation des sols
	Article 7.1 a	Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantées : <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit sur l'une des deux limites séparatives latérales,</li> <li>- soit en retrait des deux limites séparatives latérales.</li> </ul> avec un retrait par rapport à la (ou les) limite(s) séparative(s) latérale(s) libérée(s) au moins égal à 4 mètres. Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite en limite séparative.	Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantées : <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit sur l'une des deux limites séparatives latérales,</li> <li>- soit en retrait des deux limites séparatives latérales.</li> </ul> avec un retrait par rapport à la (ou les) limite(s) séparative(s) latérale(s) libérée(s) au moins égal à 3 mètres. Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite en limite séparative.	Préservation de paysages urbains et des caractéristiques des quartiers périphériques Limitation de l'imperméabilisation des sols

Envoyé en préfecture le 25/06/2021  
 Reçu en préfecture le 25/06/2021  
 Affiché le   
 ID : 033-213849550-20210624-33\_00\_01\_1-DE

Zonage concerné par la modification	Article concerné	Rédaction antérieure	Rédaction issue de la modification n° 3	Justificatif
Zone AU	Article 7.1 d	La construction d'une annexe, n'est soumise à aucune règle d'implantation, à l'exception des restrictions de l'article 7.1.a.	La construction d'une annexe d'une surface inférieure ou égale à 30 m <sup>2</sup> , n'est soumise à aucune règle d'implantation par rapport aux limites séparatives, à l'exception des restrictions de l'article 7.1.c.	Éviter que les annexes deviennent des constructions qui bénéficient d'un régime dérogatoire
	Article 8	La construction d'une annexe n'est soumise à aucune règle d'implantation.	La construction d'une annexe, d'une surface inférieure ou égale à 30 m <sup>2</sup> , doit être implantée en retrait de 2 mètres au minimum par rapport aux limites séparatives.	Introduction de règles minimales pour l'implantation des annexes
	Article 10.1 b	Les constructions d'annexes à une construction principale doivent respecter une hauteur maximale de 3,50 mètres mesurée à l'égout du toit ou acrotère, et 4 mètres au faitage.	Les constructions d'annexes à une construction principale doivent respecter une hauteur maximale de 3,50 mètres mesurée à l'égout du toit ou acrotère, et 4,50 mètres au faitage.	Harmonisation des règles concernant les constructions annexes
	10.2		Toutes les constructions adossées en limite séparative doivent respecter une hauteur maximale de 3,50 mètres, sur une largeur minimale de 5 mètres.	Règle de mitoyenneté pour préservation de paysages urbains et des caractéristiques des quartiers périphériques
	Article 11.3-2	Les façades qui ne touchent pas les limites séparatives devront présenter 50 cm minimum de débord de toit.	Les façades qui ne touchent pas les limites séparatives, hormis celles des constructions annexes d'une surface inférieure ou égale à 30 m <sup>2</sup> , devront présenter 50 cm minimum de débord de toit.	Règlementation minimale des annexes
	Article 12	<p><b>Art 12.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b></p> <p>Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions adossées dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et peuvent être réalisées sur les terrains d'assiette du projet, ou en cas d'impossibilité technique, dans son environnement immédiat sur une parcelle située à moins de 100 mètres.</p> <p>Pour les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement est engagé sur la base de la seule surface de plancher nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.</p> <p>Pour le changement de destination sans création de surface de plancher supplémentaire d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places est engagé en fonction de la nouvelle destination de la construction.</p> <p>Aucune place de stationnement n'est engagée en cas de réhabilitation d'une construction existante.</p> <p>La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus en termes de destination est celle aux quels ils sont le plus étroitement assimilés.</p> <p>Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.</p> <p>Le nombre de places de stationnement sera déterminé en application des dispositions ci-dessous. Le nombre sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure au-dessus de 0,5, avec un minimum d'une place quelle que soit la surface réalisée.</p> <p><b>Art 12.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b></p> <p>Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :</p> <p>a) Constructions destinées à l'habitation : 1 place par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement (à l'exception des logements collectifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'État, pour lesquels une seule place par logement est engagée).</p> <p>Dans le cas de logements collectifs, des aires de stationnement pour les deux roues doivent également être aménagées, avec 1 m<sup>2</sup> minimum prévu par logement et une surface minimale de 5 m<sup>2</sup>.</p> <p>b) Constructions destinées aux commerces : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>c) Constructions destinées aux bureaux : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et une place visiteur par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.</p> <p>d) Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place par chambre.</p> <p>e) Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement sera déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, du regroupement et du type de fréquentation.</p>	<p><b>Art 12.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b></p> <p>Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions adossées dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et peuvent être réalisées sur les terrains d'assiette du projet, ou en cas d'impossibilité technique, dans son environnement immédiat sur une parcelle située à moins de 100 mètres.</p> <p>Pour les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement est engagé sur la base de la seule surface de plancher nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.</p> <p>Pour le changement de destination sans création de surface de plancher supplémentaire d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places est engagé en fonction de la nouvelle destination de la construction.</p> <p>Aucune place de stationnement n'est engagée en cas de réhabilitation d'une construction existante.</p> <p>La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus en termes de destination est celle aux quels ils sont le plus étroitement assimilés.</p> <p>Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.</p> <p>Le nombre de places de stationnement sera déterminé en application des dispositions ci-dessous. Le nombre sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure au-dessus de 0,5, avec un minimum d'une place quelle que soit la surface réalisée.</p> <p><b>Art 12.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b></p> <p>Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :</p> <p>a) Constructions destinées à l'habitation : 1 place par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement (à l'exception des logements collectifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'État, pour lesquels une seule place par logement est engagée).</p> <p>Dans le cas de logements collectifs, des aires de stationnement pour les deux roues doivent également être aménagées, avec 1 m<sup>2</sup> minimum prévu par logement et une surface minimale de 5 m<sup>2</sup>.</p> <p>b) Constructions destinées aux commerces : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>c) Constructions destinées aux bureaux : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et une place visiteur par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.</p> <p>d) Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place par chambre.</p> <p>e) Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement sera déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, du regroupement et du type de fréquentation.</p>	<p>Amélioration de la sécurité de la circulation en agglomération dans le cadre d'une zone urbaine de densité moyenne</p> <p>Renforcement du stationnement pour les habitations</p> <p>Obligation de création de stationnements pour les vélos</p> <p>Incitation à la création d'aires de stationnement perméable et végétalisée pour limiter l'imperméabilisation excessive des sols</p>
	Article 13 b	Les espaces libres doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal soit sur leur ensemble, soit sur une superficie au moins égale à 30 % de celle du terrain d'assiette du projet. Les espaces libres sont les surfaces de terrain non occupées par les constructions, les aires de stationnement, les accès et les aménagements de voirie nécessaires à la construction ou l'opération présents sur la parcelle.	Les espaces de pleine terre doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à 30 % de celle du terrain d'assiette du projet. Sont intégrés dans les espaces de pleine terre 30 % de la surface des aires de stationnements perméables et végétalisés.	Précision sur la définition et le règlementation des espaces de pleine terre
			Si le pétitionnaire est en mesure de justifier d'une meilleure perméabilité du procédé utilisé pour réaliser son aire de stationnement, le pourcentage d'espaces de pleine terre prendre en compte ledit surface perméable.	Préservation des paysages urbains et boisés des quartiers périphériques en lien avec l'identité forestière de la Commune

Envoyé en architecture le 25/05/2021  
 Reçu en préfecture le 26/06/2021  
 Affiché le 26/06/2021  
 ID : 035-211300550-20210624-23\_05\_21\_01-DE

Zonage concerné par la modification	Article concerné	Rédaction antérieure	Rédaction issue de la modification n° 3	Justificatif
Zone AUI	Article 1		Interdiction des constructions en sous-sol	Précision d'une règle technique sur la Commune dont tout le territoire est sujet à l'élaboration de la mappe Prévision des inondations
	Article 4.2	<p>Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.</p> <p>En l'absence de réseau d'assainissement collectif, dans l'attente de sa réalisation ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, les constructions devront être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou groupé), conforme aux normes en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance. De plus, des dispositifs techniques devront être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.</p> <p>L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.</p>	<p>Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.</p> <p>En l'absence de ce réseau ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et à condition que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance. De plus, des dispositifs techniques devront être mis en place afin d'anticiper un éventuel raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.</p> <p>L'évacuation des eaux usées traitées (par une installation d'assainissement non collectif) ou non traitées est interdite dans le milieu superficiel (fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux). De même, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement.</p>	<p>Dans le cadre de l'intégration de la Commune dans le territoire du SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon), il convient de prendre en compte les prescriptions du Syndicat pour harmoniser les règles sur le territoire pour la gestion des eaux usées et des eaux pluviales</p>
	Article 4.3	<p>Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par une canalisation au réseau collectif d'eaux pluviales au droit du terrain d'assiette du projet.</p> <p>En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, tout aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet (construction et ensemble des surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.</p> <p>Les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et de la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.</p>	<p>Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures...) devront obligatoirement être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet.</p> <p>Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales doivent avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litre/m² imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3 l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.</p> <p>En tout état de cause, les dispositifs proposés seront adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.</p> <p>Tous les cours d'eau, fossés ou crastes, en domaine public ou privé, doivent être conservés à ciel ouvert sauf autorisation expresse du service gestionnaire.</p> <p>Les remblaiements ou élévations de murs dans le lit des fossés sont proscrits. L'élévation de murs bahuts, de digues en bordure de fossés, ou de tout autre aménagement, ne sera pas autorisée, sauf avis dérogatoire du service gestionnaire dans le cas où ces aménagements seraient destinés à protéger des biens sans créer d'aggravation par ailleurs. Une analyse hydraulique pourra être demandée suivant le cas.</p> <p>Pour toutes nouvelles constructions, le seuil du bâti doit se situer à une cote de plus de 30 cm minimum par rapport au terrain naturel tout en se situant au-dessus du niveau de la voirie située au droit du terrain.</p> <p>Lorsque la pollution apportée par les eaux pluviales risque de nuire à la salubrité publique ou au milieu naturel, le service gestionnaire peut prescrire au maître d'ouvrage, la mise en place de dispositifs spécifiques de prétraitement avant infiltration.</p>	<p>Dans le cadre de l'intégration de la Commune dans le territoire du SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon), il convient de prendre en compte les prescriptions du Syndicat pour harmoniser les règles sur le territoire pour la gestion des eaux usées et des eaux pluviales</p>
	Article 6.1 b	Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.	Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation, sous réserve d'en justifier le besoin et la bonne insertion dans le site.	Veiller au respect du paysage urbain de la Commune et à l'intégration paysagère des constructions
	Article 11.2.3	<p>Les clôtures ont une hauteur maximale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De 1,60 mètre en bordure de RD 5 et RD 1250, mesuré par rapport à la bordure de trottoir ou en son absence par rapport au bas-côté de la chaussée,</li> <li>- De 1,40 mètre en bordure des autres voies, mesuré par rapport à la bordure de trottoir ou en son absence par rapport au bas-côté de la chaussée,</li> </ul>	<p>Les clôtures ont une hauteur maximale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De 1,80 mètre en bordure de RD 5 et RD 1250, mesuré par rapport à la bordure de trottoir ou en son absence par rapport au bas-côté de la chaussée,</li> <li>- De 1,60 mètre en bordure des autres voies, mesuré par rapport à la bordure de trottoir ou en son absence par rapport au bas-côté de la chaussée,</li> </ul>	Harmonisation en fonction de l'utilité de la zone issue de la modification n° 2

Envoyé en préfecture le 25/06/2021  
 Reçu en préfecture le 29/06/2021  
 Affiché le **30/06/21**  
 ID : 033-213365500-20210624-23\_06\_21\_01-DE

Zonage concerné par la modification	Article concerné	Rédaction antérieure	Rédaction issue de la modification n° 3	Justification de la modification
Zone AU1	Article 12	<p><b>AUI-12.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b></p> <p>Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, ou en cas d'impossibilité technique, dans son environnement immédiat sur une parcelle située à moins de 100 mètres.</p> <p>Pour les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement est exigé sur la base de la seule surface de plancher nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.</p> <p>Pour le changement de destination sans création de surface de plancher supplémentaire d'une construction existante à la date de l'approbation du PLU, le nombre de places est exigé en fonction de la nouvelle destination de la construction.</p> <p>Aucune place de stationnement n'est exigée en cas de réhabilitation d'une construction existante.</p> <p>Les espaces de stationnement devront être conçus selon une structure réservoir.</p> <p>La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus en termes de destination est celle auxquelles ils sont le plus directement assimilables.</p> <p>Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.</p> <p>Le nombre de places de stationnement sera déterminé en application des dispositions ci-dessous. Le nombre sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure au-dessus de 0,5, avec un minimum d'une place quelle que soit la surface réalisée.</p> <p><b>AUI-12.2 - MODE DE RÉALISATION</b></p> <p>A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.</p> <p><b>AUI-12.3 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b></p> <p>Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :</p> <p>a) Constructions destinées à l'industrie : 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>b) Constructions destinées aux bureaux ou à l'artisanat : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et une place visiteur par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.</p>	<p><b>AUI-12.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b></p> <p>Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement sont à la charge du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.</p> <p>Pour les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement est exigé sur la base de la seule surface de plancher nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.</p> <p>Pour le changement de destination sans création de surface de plancher supplémentaire d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places est exigé en fonction de la nouvelle destination de la construction.</p> <p>Aucune place de stationnement n'est exigée en cas de réhabilitation d'une construction existante.</p> <p>La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus en termes de destination est celle auxquelles ils sont le plus directement assimilables.</p> <p>Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.</p> <p>La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et dégagements.</p> <p>La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris.</p> <p>Pour les logements collectifs, au moins 30% de la surface de plancher du rez-de-chaussée de la construction sera dédié au stationnement, sauf au profit d'une surface affectée à un usage commercial ou de bureau.</p> <p>En dehors de l'emprise du bâtiment, les aires de stationnement seront perméables et végétalisées.</p> <p>Tout logement aura à minima une place de stationnement dédiée.</p> <p>Le nombre de places de stationnement sera déterminé en application des dispositions ci-dessous. Le nombre sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure de 0,5, avec un minimum d'une place quelle que soit la surface réalisée.</p> <p><b>AUI-12.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES</b></p> <p>Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :</p> <p><b>AUI-12.2.1 - Aires de stationnement pour les véhicules motorisés</b></p> <p>Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :</p> <p>a) Constructions destinées à l'industrie : 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p>b) Constructions destinées aux bureaux : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, plus une place visiteur par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.</p> <p>c) Constructions destinées à l'artisanat : 1 place de stationnement pour les 50 premiers m<sup>2</sup> de surface de plancher, et une place visiteur par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.</p> <p>d) Constructions destinées au commerce : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p><b>AUI-12.2.2 - Aires de stationnement pour les vélos</b></p> <p>Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Constructions destinées aux commerces et à l'artisanat</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de plancher entamée.</li> <li>o Pour les constructions distantes de moins de 50 m les unes des autres, possibilité de mutualiser les aires de stationnement, sans pour autant réduire le nombre de places de stationnement précédemment défini.</li> <li>o Pour les commerces dont la surface de plancher est supérieure à 500 m<sup>2</sup>, les places de stationnement seront abritées.</li> </ul> </li> <li>• <b>Constructions destinées aux bureaux</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o 1 place pour 5 employés</li> <li>o Les aires de stationnement sont dotées de dispositifs permettant le stationnement couvert et sécurisé des vélos.</li> <li>o Pour les constructions distantes de moins de 50 m les unes des autres, possibilité de mutualiser les aires de stationnement, sans pour autant réduire le nombre de places de stationnement précédemment défini.</li> </ul> </li> <li>• <b>Constructions destinées à l'hébergement hôtelier</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Le nombre de places de stationnement doit correspondre à 25 % du nombre de chambres.</li> <li>o Les surfaces sont aménagées sous forme de local de stationnement clos et sécurisé.</li> </ul> </li> <li>• <b>Constructions réservées aux services publics ou d'intérêt collectif</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o 1 place pour 5 employés</li> <li>o A minima, 2 places visiteurs et 1 place visiteur supplémentaire par tranche de 100 m<sup>2</sup> de plancher entamée.</li> <li>o Les aires de stationnement des employés doivent être dotées de dispositifs permettant le stationnement couvert et sécurisé des vélos. Ces aires peuvent être mutualisées si ces constructions sont distantes entre elles de moins de 100 m.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Obligation de création de stationnements pour les vélos    incitation à la création d'aires de stationnement perméable et végétalisée pour limiter l'imperméabilisation excessive des sols</p>

Envoyé en préfecture le 25/09/2021  
 Reçu en préfecture le 25/09/2021  
 Affiché le **SLC**  
 ID : 035-213305550-20210924-23\_05\_21\_01.0E

Zonage concerné par la modification	Article concerné	Rédaction antérieure	Rédaction issue de la modification n° 3	Justificatif
Zone A	Article 1		Interdiction des constructions en sous-sol	Précision d'une règle basée sur la Commune dont tout le territoire est sujet à l'affaissement de la nappe Prévention des inondations
	Article 4.2	<p>Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.</p> <p>En l'absence de réseau d'assainissement collectif, dans l'attente de sa réalisation ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, les constructions devront être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou groupé), conforme aux normes en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance. De plus, des dispositifs techniques devront être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.</p> <p>L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.</p>	<p>Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.</p> <p>En l'absence de ce réseau ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et à condition que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance. De plus, des dispositifs techniques devront être mis en place afin d'anticiper un éventuel raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.</p> <p>L'évacuation des eaux usées traitées (par une installation d'assainissement non collectif) ou non traitées est interdite dans le milieu superficiel (fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux). De même, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement.</p>	<p>Dans le cadre de l'intégration de la Commune dans le territoire du SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon), il convient de prendre en compte les prescriptions du Syndicat pour harmoniser les règles sur le territoire pour la gestion des eaux usées et des eaux pluviales</p>
	Article 4.3	<p>Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par une canalisation au réseau collectif d'eaux pluviales au droit du terrain d'assiette du projet.</p> <p>En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, tout aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet (construction et ensemble de surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.</p> <p>Les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et de la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.</p>	<p>Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures...) devront obligatoirement être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet.</p> <p>Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales doivent avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litre/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite réglé à 3 l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.</p> <p>En tout état de cause, les dispositifs proposés seront adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.</p> <p>Tous les cours d'eau, fossés ou crastes, en domaine public ou privé, doivent être conservés à ciel ouvert sauf autorisation expresse du service gestionnaire.</p> <p>Les remblaiements ou élévations de murs dans le lit des fossés sont proscrits. L'élévation de murs bahuts, de digues en bordure de fossés, ou de tout autre aménagement, ne sera pas autorisée, sauf avis dérogatoire du service gestionnaire dans le cas où ces aménagements seraient destinés à protéger des biens sans créer d'aggravation par ailleurs. Une analyse hydraulique pourra être demandée suivant le cas.</p> <p>Pour toutes nouvelles constructions, le seuil de bâti doit se situer à une cote de plus de 30 cm minimum par rapport au terrain naturel tout en se situant au-dessus du niveau de la voirie située au droit du terrain.</p> <p>Lorsque la pollution apportée par les eaux pluviales risque de nuire à la salubrité publique ou au milieu naturel, le service gestionnaire peut prescrire au maître d'ouvrage, la mise en place de dispositifs spécifiques de prétraitement avant infiltration.</p>	<p>Dans le cadre de l'intégration de la Commune dans le territoire du SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon), il convient de prendre en compte les prescriptions du Syndicat pour harmoniser les règles sur le territoire pour la gestion des eaux usées et des eaux pluviales</p>
	Article 6.1 b	Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.	Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation, sous réserve d'en justifier le besoin et la bonne insertion dans le site.	Veiller au respect du paysage urbain de la Commune et à l'intégration paysagère des constructions

Envoyé en préfecture le 25/06/2021  
 Reçu en préfecture le 25/06/2021  
 Affiché le **29/06/21**  
 ID : 033-21330855-20210624-23\_05\_21\_01-DE

Zonage concerné par la modification	Article concerné	Rédaction antérieure	Rédaction issue de la modification n° 3	Justification de la modification
Zone N	Article 1		<b>Interdiction des constructions en sous-sol</b>	Précision d'une règle tacite sur la Commune dont tout le territoire est sujet à l'affaissement de la nappe Prévention des inondations
	Article 2 (extraits)	<p><b>Uniquement au sein de la zone N :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière,</li> <li>l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et destinée à l'habitation, sous réserve qu'elle n'accroisse pas 50 % de la surface de plancher totale de la construction principale existante à la date d'approbation du PLU,</li> <li>les annexes à une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'elles n'accroissent pas 50 % de la surface de plancher ou d'emprise au sol,</li> <li>l'implantation d'une piscine dite lors qu'elle est liée à une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU, et sous réserve qu'elle soit implantée à une distance minimale de 20 mètres mesurée entre le bord extérieur de la piscine et la façade la plus proche de la construction principale située sur le terrain d'assiette.</li> </ul> <p><b>Uniquement au sein du secteur N1 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>les constructions à usage d'habitation sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,</li> <li>la construction d'annexe à une construction principale existante à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'elle n'accroisse pas 40 % de la surface de plancher,</li> <li>l'implantation d'une piscine dite lors qu'elle est liée à une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU, et sous réserve qu'elle soit implantée à une distance minimale de 20 mètres mesurée entre le bord extérieur de la piscine et la façade la plus proche de la construction principale située sur le terrain d'assiette.</li> </ul>	<p><b>Uniquement au sein de la zone N :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière,</li> <li>l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et destinée à l'habitation, sous réserve qu'elle n'accroisse pas 50 % de la surface de plancher totale de la construction principale existante à la date d'approbation du PLU,</li> <li>les annexes à une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'elles n'accroissent pas 50 % de la surface de plancher ou d'emprise au sol,</li> <li>l'implantation d'une piscine dite lors qu'elle est liée à une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU, et sous réserve qu'elle soit implantée à une distance minimale de 20 mètres mesurée entre le bord extérieur de la piscine et la façade la plus proche de la construction principale située sur le terrain d'assiette.</li> </ul> <p><b>Uniquement au sein du secteur N1 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>les constructions à usage d'habitation sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,</li> <li>les annexes à une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'elles n'accroissent pas 50 % de la surface de plancher ou d'emprise au sol,</li> <li>l'implantation d'une piscine dite lors qu'elle est liée à une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU, et sous réserve qu'elle soit implantée à une distance minimale de 20 mètres mesurée entre le bord extérieur de la piscine et la façade la plus proche de la construction principale située sur le terrain d'assiette.</li> </ul>	Règlementation minimale des annexes
	Article 3.1-1	Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.	Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ainsi, les accès devront avoir la largeur minimale suivante sur toute la longueur du cheminement : <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; 4,50 mètres pour desservir 1 logement,</li> <li>&gt; 5,50 mètres pour desservir 2 logements ou plus.</li> </ul>	Amélioration de la sécurité de la circulation en agglomération
	Article 4.2	Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'échelle de canalisations souterraines. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes. En l'absence de réseau d'assainissement collectif, dans l'attente de sa réalisation ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, les constructions doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou groupé), conforme aux normes en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance. De plus, des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif. L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.	Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines. Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes. En l'absence de ce réseau ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et à condition que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance. De plus, des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'anticiper un éventuel raccordement futur au réseau d'assainissement collectif. L'évacuation des eaux usées traitées (par une installation d'assainissement non collectif) ou non traitées est interdite dans le milieu superficiel (fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux). De même, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement.	Dans le cadre de l'intégration de la Commune dans le territoire du SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcadon), il convient de prendre en compte les prescriptions du Syndicat pour harmoniser les règles sur le territoire pour la gestion des eaux usées et des eaux pluviales
	Article 4.3	Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par une canalisation ou réseau collectif d'eaux pluviales au droit du terrain d'assiette du projet. En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collectif d'eaux pluviales, tout aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet (construction et ensemble de surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.	Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (pavés, voiries bitumées...) doivent obligatoirement être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet. Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales doivent avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m² imperméabilisé. Ces ouvrages doivent être dotés d'une paroi étanche d'un épaisseur de 10 cm (à l'abri vers un enduit fonctionnel). En tout état de cause, les dispositifs proposés seront adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire. Tous les cours d'eau, forés ou canalisés, domaine public ou privé, doivent être conservés à tout moment sauf autorisation expresse du service gestionnaire. Les remblais et ou déblais de chantier de la zone N sont interdits. L'évacuation de murs, bords, de digues ou bordure de fossés, ou de tout autre aménagement, ne sera pas autorisée, sauf sous dérogation de service gestionnaire dans le cas où ces aménagements seraient destinés à protéger des biens sans créer d'appréhension par ailleurs. Une analyse hydrologique pourra être demandée au vu de ce cas. Pour toutes nouvelles constructions, le sol de la base doit être situé à une cote de plus de 30 cm centimètres par rapport au terrain naturel tout en se situant au-dessus du niveau de la voirie située au droit du terrain.	Dans le cadre de l'intégration de la Commune dans le territoire du SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcadon), il convient de prendre en compte les prescriptions du Syndicat pour harmoniser les règles sur le territoire pour la gestion des eaux usées et des eaux pluviales
	Article 6.1 b	En secteur N1, les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantées en recul de la voie ou emprise publique, avec un minimum de 5 mètres à partir de l'alignement.	En secteur N1, les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantées en recul de la limite de la voie publique ou privés, avec un minimum de 8 mètres et avec un recul minimum de 15 mètres de l'alignement des routes départemementales.	Veiller au respect du paysage de la Commune et à l'intégration paysagère des constructions en zone naturelle
	Article 7.1 a	Dans l'ensemble de la zone, les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantées en retrait par rapport à toutes les limites séparatives, avec un retrait minimum de 5 mètres.	Dans l'ensemble de la zone, les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et les constructions annexes à celles qui sont délimitées dans les dispositions générales, doivent être implantées en retrait par rapport à toutes les limites séparatives, avec un retrait minimum de 6 mètres.	Préservation de paysages urbains et des caractéristiques des Hameaux Harmonisation des règles des zones construites
	Article 7.1 b	Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.	Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation, sous réserve d'en justifier le besoin et la bonne insertion dans le site.	Veiller au respect du paysage de la Commune et à l'intégration paysagère des constructions en zone naturelle

Envoyé en préfecture le 25/05/2021  
 Reçu en préfecture le 29/05/2021  
 Affiché le   
 ID : 835-213305550-20210524-23\_05\_21\_01-DE

Zonage concerné par la modification	Article concerné	Rédaction antérieure	Rédaction issue de la modification n° 3	Justificatif
Zone B	Article 8	<p>En zone N et secteur Nh, l'implantation d'une piscine doit respecter une distance maximale de 20 mètres mesurée entre le bord extérieur de la piscine et la façade de la construction principale sur le terrain d'assiette.</p> <p>En zone N et secteur Nh, les piscines doivent être implantées en retrait des autres constructions en respectant une distance au moins égale à 2 mètres.</p> <p>En zone N et secteur Nh, la construction d'une annexe n'est soumise à aucune règle d'implantation.</p>	<p>En secteur Nh, les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées en retrait l'une de l'autre, en respectant une distance entre elles au moins égale à 6 mètres.</p> <p>En zone N, l'implantation d'une piscine doit respecter une distance maximale de 20 mètres mesurée entre le bord extérieur de la piscine et la façade de la construction principale sur le terrain d'assiette.</p> <p>En zone N, les piscines doivent être implantées en retrait des autres constructions en respectant une distance au moins égale à 2 mètres.</p> <p>En zone N, la construction d'une annexe, d'une surface inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup>, doit être implantée en retrait de 2 mètres au minimum par rapport aux piscines. Il n'y a pas de règles d'implantation pour ces annexes par rapport aux autres constructions.</p>	<p>Préservation de paysages urbains et des caractéristiques des Hameaux</p> <p>Harmonisation des règles des zones construites</p>
	Article 10.1 c	<p>Les constructions d'annexes à une construction principale doivent respecter une hauteur maximale de 3,50 mètres mesurée à l'égout du toit ou acrotère, et 4 mètres au faîtage.</p>	<p>Les constructions d'annexes à une construction principale doivent respecter une hauteur maximale de 3,50 mètres mesurée à l'égout du toit ou acrotère, et 4,50 mètres au faîtage.</p>	Harmonisation des règles concernant les constructions annexes
	Article 11.2-2 (extraits)		<p>Les façades qui ne touchent pas les limites séparatives, hormis celles des constructions annexes d'une surface inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup>, devront présenter 50 cm minimum de débord de toit.</p>	Règlementation minimale des annexes
	Article 13.2	<p>En secteur Nh, toute construction nouvelle doit comporter des espaces verts plantés dont la surface doit être au moins égale à 50 % du terrain d'assiette du projet.</p>	<p>En secteur Nh, toute construction nouvelle doit comporter des espaces de pleine terre dont la surface doit être au moins égale à 75 % du terrain d'assiette du projet. Sont intégrés dans les espaces de pleine terre 30 % de la surface des aires de stationnements perméables et végétalisées.</p> <p>Si le pétitionnaire est en mesure de justifier d'une meilleure perméabilité du procédé utilisé pour réaliser son aire de stationnement, le pourcentage d'espaces de pleine terre prendra en compte ladite surface perméable.</p>	<p>Précision sur la définition et la réglementation de ces espaces de pleine terre</p> <p>Préservation des paysages boisés des quartiers en zone naturelle en lien avec l'identité forestière de la Commune</p> <p>Limitation de l'imperméabilisation des sols</p>

## Conclusion

Les principales mesures liées à la non imperméabilisation et la non artificialisation des sols ont un impact particulier sur les règles de la zone UB :

	PLU adopté en 2016	PLU modifié en 2021	Effets sur la constructibilité
Emprise au sol	50 %	50 %	Aucun changement
Hauteur maximale	8,50m au faitage	8,50m au faitage	Aucun changement
Règles d'implantation	4m par rapport aux voies 4m par rapport aux limites séparatives 4m par rapport au fonds de parcelles	8m par rapport aux voies 5m par rapport aux limites séparatives 4m par rapport au fonds de parcelles	Limitation de l'imperméabilisation des sols
Espaces libres ou de pleine terre	25 % d'espaces libres	50 % d'espaces de pleine terre	Favoriser la perméabilité des sols et la biodiversité

La zone UB est constituée de secteurs moyennement denses et desservis par l'assainissement collectif, situés notamment autour du centre. Ces extensions pavillonnaires à vocation quasi-exclusive d'habitat constituent aujourd'hui l'essentiel des secteurs habités sur la commune.

Les objectifs des règles de la zone UB, tels que définis par le rapport de présentation du PLU approuvé le 8 septembre 2016 sont les suivants :

- Assurer une maîtrise du développement urbain tout en permettant l'évolution des constructions existantes, le comblement des dents creuses, et en conservant une maîtrise générale de la densité.
- Confirmer la multifonctionnalité du tissu urbain en extension du centre (vocation principale d'habitat, mais aussi notamment d'équipements et de services) en y permettant les activités compatibles avec la proximité de l'habitat (équipements, services, artisanat, hébergement hôtelier).
- Renforcer la polarité du quartier de Croix d'Hins, en y permettant une plus grande mixité fonctionnelle (possibilité de commerces de proximité au cœur du quartier).

Ces objectifs sont respectés dans le cadre de la modification n° 3.

Les droits à construire n'évoluent pas de façon substantielle du fait de la présente modification (emprise au sol de 50 % et Hauteur maximale de 8,50 m conservés).

Seule la constructibilité de petits terrains (moins de 300 m<sup>2</sup>) est rendue plus délicate. Par rapport au nombre de parcelles existant sur la Commune, cela représente environ une baisse de constructibilité pour environ 0,05 % sur l'intégralité des zones U et AU.

Les nouvelles règles, conformément aux objectifs de la présente modification, ont pour but de favoriser la perméabilité et la non artificialisation des sols, lesquelles ont des conséquences dommageables sur l'infiltration des eaux et sur le réchauffement climatique.

---

## PLAN LOCAL D'URBANISME

---

Elaboration et évolution du document d'urbanisme (PLU) :

Prescription le 9 avril 2010

Arrêt du projet le 10 décembre 2015

Approbation le 8 septembre 2016

Modification n° 1 approuvée le 22 juin 2017

Modification n° 2 approuvée le 11 décembre 2019 et abrogée le

Modification n° 3 approuvée le

### 4.2 - Règlement

## Sommaire

<b>TITRE 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>15</b>
<b>TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....</b>	<b>47</b>
<b>TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE.....</b>	<b>69</b>
<b>TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE.....</b>	<b>76</b>

# TITRE 1

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

---

## Article 1 : Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme

---

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Marcheprime.

---

## Article 2 : Portée juridique du règlement du plan local d'urbanisme

---

2.1 - Le présent règlement est établi conformément aux articles L.101-1, L.101-2 et L.151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les constructions, aménagements, changements de destination, installations et travaux doivent être conformes au présent règlement et à ses documents graphiques. Par ailleurs, s'appliquent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) notamment les dispositions du Code de l'Urbanisme dont certaines dispositions du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) et les Servitudes d'Utilité Publique (S.U.P.) qui sont reportées en annexe du dossier.

2.2 - Les occupations et utilisations du sol doivent être d'une part compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) par quartier ou par secteur lorsqu'elles existent, d'autre part conformes aux dispositions du règlement, qu'il soit écrit ou graphique. L'autorité chargée d'instruire les demandes doit donc procéder à l'instruction et délivrer son autorisation tant sur la base de ces deux documents que sur la base de prescriptions particulières édictées à partir d'autres législations et réglementations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol.

---

## Article 3 : Division du territoire communal en zones

---

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières, délimitées au document graphique.

**Les zones urbaines dites « zones U »** correspondent aux secteurs déjà urbanisés, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

**Les zones à urbaniser dites « zones AU »** correspondent à des secteurs naturels ou peu urbanisés, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court, moyen ou long terme.

**Les zones agricoles dites « zones A »** correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées, les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Les zones naturelles et forestières, dites « zones N »** correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

---

## Article 4 : Les clôtures

---

En application de la délibération du Conseil Municipal du 8 novembre 2007, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

---

## Article 5 : Les démolitions

---

En application de la délibération du Conseil Municipal du 8 novembre 2007, toute démolition est soumise à permis de démolir (sauf si la construction démolie fait partie d'un projet de reconstruction, dans ce cas elle est incluse dans la demande de permis de construire).

---

## Article 6 : Règlement départemental de voirie

---

La commune de Marcheprime est traversée par la RD1250 et la RD5, respectivement route de 1<sup>ère</sup> catégorie et route de 2<sup>ème</sup> catégorie, comme précisé dans le Règlement de Voirie Départemental (RVD).

La création d'accès nouveau sur des routes départementales de 1<sup>ère</sup> et de 2<sup>ème</sup> catégorie hors agglomération est interdite. Dans les zones déjà bâties ou classées en zone urbaine au PLU de la commune, une étude spécifique sera engagée afin d'examiner dans quelle condition l'accès peut éventuellement être autorisé, sous réserve que cela ne conduise pas à étendre l'urbanisation linéaire existante. (...)

En agglomération, même si le pouvoir de police du Maire s'applique, la demande de création d'accès est soumise à l'autorisation du Département en tant que gestionnaire de la voirie après avis du Maire, au regard notamment des critères de sécurité et d'écoulement du trafic sur la route départementale. Cette autorisation est assortie de prescriptions, si un aménagement particulier est à réaliser.

En conséquence, la création d'un accès en agglomération devra faire l'objet d'une demande, déposée auprès du Centre Routier Départemental (Direction des Infrastructures du Département). Cet accès pourra être refusé si les conditions de visibilité et de sécurité ne sont pas réunies.

---

## Article 7 : Lexique technique

---

**ACCÈS** : Correspond à la limite du terrain (portail) ou de la construction (porche ou porte de garage) ou de l'espace (bande d'accès ou servitude de passage) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet, depuis la voie de desserte (publique ou privée) ouvert à la circulation générale. Tout terrain non accessible par un accès direct ou indirect n'est pas constructible.

**ACROTÈRE** : Élément d'une façade situé en bordure d'une toiture terrasse pour permettre le relevé d'étanchéité du bâtiment, et constituant un rebord ou garde-corps plein ou à claire voie.

**AGGLOMÉRATION** : Secteur urbain compris à l'intérieur des panneaux d'agglomération du code de la route.

**ALIGNEMENT** : Détermination de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Ni les voies privées, ni les chemins ruraux, même ouvert au public, ne font partie du domaine public routier.

**AMÉNAGEMENT** : Tous travaux (même créateurs de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

**ANNEXE (ou construction annexe)** : L'annexe (à un bâtiment ou une construction principale) constitue un accessoire et non une extension du bâtiment principal. Elle est considérée avoir la même destination que la construction principale à laquelle elle se rapporte. C'est une construction qui n'est affectée ni à l'habitation, ni à l'exploitation agricole, ni à l'activité. Elle peut être à usage de garage, abri de jardin, remise à bois, etc.

De faibles dimensions par rapport à la construction principale, l'annexe est séparée matériellement et ne communique pas avec le bâtiment principal.

Les piscines et les **constructions d'une surface supérieure à 30 m<sup>2</sup>** ne constituent pas des annexes à l'habitation : elles sont considérées comme des constructions à part entière.

**BAIE** : Ouverture dans un mur, constituant l'éclairage principale d'une pièce et qui crée une vue vers l'extérieur.

**CARAVANE** : Véhicule (équipé à fins d'habitation ou pour l'exercice d'une activité) qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer pour lui-même ou d'être déplacé par simple traction.

**CHAUSSÉE** : Partie d'une voie destinée à la circulation automobile.

**CLAIRE-VOIE** : Élément d'une construction ou d'une clôture qui présente des vides.



**CLÔTURE** : Enceinte construite ou végétale qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Une déclaration est obligatoire pour tous travaux de clôture, faisant l'objet de l'édification d'un ouvrage.

**CONSTRUCTION :**

**CONSTRUCTION ANNEXE** : Voir **ANNEXE**.

**CONSTRUCTION A USAGE D'ARTISANAT** : Construction destinée à abriter des activités de fabrication, de transformation, de réparation, de prestations de service, ou de commercialisation de produits issus d'un métier d'art manuel, exercées par un artisan seul ou avec l'aide d'un nombre maximum de 10 salariés.

**CONSTRUCTION A USAGE DE BUREAU** : Construction destinée à abriter des activités économiques de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, d'informatique ou de gestion. Comprend notamment les locaux de la direction générale d'une entreprise : services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

**CONSTRUCTION A USAGE DE COMMERCE** : Construction destinée à abriter des activités économiques d'achat et de vente de biens et de services.

**CONSTRUCTION A USAGE D'ENTREPOT** : Construction destinée au stockage des marchandises, pour une durée limitée.

**CONSTRUCTION A USAGE D'EXPLOITATION AGRICOLE OU FORESTIERE** : Construction nécessaire à l'activité d'une exploitation agricole ou forestière, destinée au stockage des productions agricoles ou sylvicoles et de matériel, au conditionnement, à l'hébergement des animaux d'élevages, etc.

**CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATION** : Concerne toutes les catégories de logements y compris loge de gardien, chambre de service, logement de fonction, logement inclus dans un bail commercial, local meublé en location, etc.

**CONSTRUCTION A USAGE HOTELIER** : Inclus les hôtels, motels, pensions de famille, résidences hôtelières, ainsi que les internats et les colonies de vacances.

**CONSTRUCTION A USAGE INDUSTRIEL** : Construction destinée à abriter des activités économiques de fabrication de produits commercialisables à partir de matières brutes.

**CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF :** Conformément à l'article R.151-28 du Code de l'urbanisme, la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » comprend les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public. »

En cas de règle alternative au présent règlement pour ce type de construction ou installation, le pétitionnaire devra, par une note explicative, justifier de la nécessité de cette dérogation et démontrer la bonne insertion de la construction ou de l'installation dans le site.

**CONTIGU(É) :** est contigu (ou en contiguïté) un bâtiment accolé à une limite ou à un autre bâtiment. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel un portique, ou un porche, ne constituent pas des constructions contiguës.

**DISTANCE ENTRE DEUX CONSTRUCTIONS :** Distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux (y compris les bow-windows et les balcons) et les parties enterrées de la construction.

**EAUX :**

**EAUX INDUSTRIELLES :** Ensembles des eaux dont les caractéristiques varient d'une industrie à l'autre. En plus de matières organiques, azotées ou phosphorées, elles peuvent également contenir des produits toxiques, des solvants, des métaux lourds, des micropolluants organiques ou des hydrocarbures. Certaines d'entre elles doivent faire l'objet d'un prétraitement avant d'être rejetées dans les réseaux de collecte.

**EAUX MENAGERES :** Eaux rejetées par les installations domestiques (hors eaux vannes) provenant des salles de bains, cuisines, généralement chargées de détergents, graisses, solvants et débris organiques.

**EAUX PLUVIALES :** Eaux provenant des chutes atmosphériques.

**EAUX USEES :** Ensemble des eaux rejetées par les installations domestiques (eaux ménagères + eaux vannes).

**EAUX VANNES :** Eaux rejetées depuis les toilettes. Elles nécessitent un traitement avant d'être rejetées dans le milieu naturel.

**ÉGOUT DU TOIT :** Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout du toit correspond à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau.

**ÉLÉMENT D'INTÉRÊT PATRIMONIAL À PROTÉGER :** Élément bâti ou paysager considéré comme remarquable ou emblématique du patrimoine communal, protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Dispositif de protection visant à préserver les constructions isolées ou ensembles architecturaux ou urbains, considérés constitutifs de l'identité bâtie de la commune, ainsi que le petit patrimoine rural, les arbres isolés, haies bocagères ou boisements spécifiques, considérés constitutifs de l'identité paysagère de la commune. L'identification du patrimoine naturel ou bâti d'intérêt local fait l'objet d'un repérage au document graphique et des prescriptions intégrées au règlement. L'identification au document graphique d'éléments bâtis peut entraîner l'application d'un régime de déclaration préalable en cas de travaux et l'exigence d'un permis de démolir préalablement à la destruction d'un bâtiment protégé ; dans le cas d'un élément naturel ou espace vert protégé au titre de l'article L.151-19, l'élément concerné doit être préservé.

**EMPLACEMENT RÉSERVÉ :** Emprise sur terrain privé réservée dans le PLU en vue de la réalisation ultérieure d'un équipement ou une infrastructure publique.

**EMPRISE :**

**EMPRISE AU SOL :** L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Sont également compris dans l'emprise au sol, outre la surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction :

- ✓ L'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus),
- ✓ Les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement ou pour tout autre usage (garages, abris de jardin, ateliers, local technique de piscine, etc.),
- ✓ Les constructions non totalement closes (ex : auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade,
- ✓ Les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (ex : balcons, coursives, etc.),
- ✓ Les rampes d'accès extérieures des constructions,
- ✓ Les bassins de piscine et les bassins de rétention maçonnés.

**EMPRISE D'UNE VOIE :** Assiette du terrain nécessaire à la réalisation d'une voie carrossable, y compris ses accotements ou trottoirs et le cas échéant, ses terre-pleins centraux.

**EMPRISE PUBLIQUE :** Constitue une emprise publique, tout espace faisant partie du domaine public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains : voie publique, place, square, dégagement urbain ouvert à la circulation piétonne, sente piétonne, aires de stationnement, cours d'eau, etc.

**ESPACE BOISÉ CLASSÉ (EBC) :** Bois, forêt, parc, jardin, haie, réseaux de haies plantation d'alignement ou arbre isolé, à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non (article L.113-1 du Code de l'Urbanisme). Ce classement interdit tout changement d'affectation, et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable prévue par l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme, sauf dans certains cas précisés dans l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

**ESSENCE LOCALE :** Espèce végétale qui pousse spontanément et « naturellement » dans la région.

**ESPACES DE PLEINE TERRE :** Les espaces en pleine terre correspondent aux espaces libres non imperméabilisés. Il s'agit des espaces plantés et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.).

Les espaces de pleine terre peuvent comporter des réseaux en sous-sol.

**ESPACES LIBRES :** Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions (emprise au sol), imperméabilisés ou non. Ils comprennent notamment les espaces aménagés autour des constructions (accès et surfaces de stationnement imperméabilisées, terrasses non comprises dans l'emprise au sol).

**EXHAUSSEMENT :** Élévation volontaire du sol naturel.

**EXISTANTE :** (construction ou installation) : Est réputée existante à la date d'approbation du PLU une construction ou installation dont la structure et le gros œuvre existent à la date d'approbation du PLU.

**EXTENSION** : Augmentation du volume d'une construction existante, soit par surélévation totale ou partielle, soit par augmentation de l'emprise au sol de la construction, soit par affouillement du sol.

**FAÇADE :**

**FAÇADE D'UNE CONSTRUCTION** : Face verticale d'un bâtiment, située au-dessus du niveau du sol. Elle peut comporter une ou plusieurs baies.

**FAÇADE D'UN TERRAIN** : Limite de terrain longeant l'emprise d'une voie (publique ou privée).

Dans le cas particulier des terrains d'angle, la façade est définie comme la limite donnant sur la voie principale.

**FAÎTAGE** : Limite supérieur d'une toiture à pentes, quel que soit le type (deux pentes, mono-pente, etc.).

Dans le cas d'une toiture architecturée à plusieurs hauteurs et pentes de toit, la hauteur de faîtage sera mesurée au point le plus haut de la toiture la plus élevée (cheminées, antennes et ouvrages techniques exclus).

**FOND DE PARCELLE** : Limite d'un terrain qui n'a aucun contact avec une emprise publique ou une voie ouverte à la circulation générale et située à l'opposé de celle-ci. Le fonds de parcelle est donc toujours une limite séparative.

Dans le cas particulier des terrains d'angle, le fonds de parcelle est défini comme celui qui est opposé à la voie principale.

Les autres limites du terrain constituent des limites latérales.

**HABITATION LÉGÈRE DE LOISIR (HLL)** : Construction démontable ou transportable, destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

**IMPERMÉABILISATION (DU SOL)** : Surfaces imperméables (caractérisées par la somme des routes, parkings, trottoirs, toitures et autres surfaces imperméables) empêchant l'eau de pluie de s'infiltrer dans le sol, générant ainsi des eaux de ruissellement.

**INSTALLATION CLASSÉE POUR L'ENVIRONNEMENT (ICPE)** : Équipement ou installation qui, par sa nature, présente un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger pour le voisinage ou l'environnement, répertorié en plusieurs catégories à la nomenclature des installations classées ICPE :

- **Les installations classées soumises à déclaration (simple ou avec contrôle)**, pour celles qui présentent un risque considéré comme acceptable moyennant des prescriptions standards au niveau national (arrêtés types). Elles font l'objet d'une déclaration au préfet avant mise en service, et d'un contrôle périodique pour certaines ;
- **Les installations classées soumises à enregistrement**, pour celles qui présentent un risque considéré comme plus important. Elles doivent faire l'objet d'une demande d'enregistrement. Le préfet statue sur la demande après consultation des conseils municipaux concernés et du public ;
- **Les installations classées soumises à autorisation (avec ou sans servitude)**, pour celles qui présentent un risque considéré important. Elles doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement. Des servitudes d'utilité publique peuvent être ajoutées dans le but d'empêcher les tiers de s'installer à proximité de ces activités à risque.

**LIMITE (DE LA VOIE OU DE L'EMPRISE PUBLIQUE)** : Limite extérieure du domaine public routier, d'une voie privée ou d'un chemin rural au droit de la propriété riveraine.

**LIMITE SÉPARATIVE** : Limite du terrain d'assiette du projet avec une autre parcelle et/ou avec une voie emprise publique. Les limites séparatives peuvent être distinguées de deux manières :

- Les limites latérales, correspondent aux limites aboutissant à une voie ou emprise publique (limites perpendiculaires à une voie ou emprise publique et mitoyennes avec celle-ci) ;
- Les limites de fond de parcelle, correspondent aux autres limites du terrain d'assiette du projet,

généralement situées à l'opposé de la voie.

**LOGEMENT** : Est considéré comme logement tout local assurant une autonomie et une intimité de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets, un bloc cuisine et une porte d'accès dotée d'un verrou de sûreté.

**MODÉNATURE** : Proportion et galbe des moulures d'une corniche et des éléments d'architecture caractérisant une façade.

**MUR-BAHUT** : Mur bas éventuellement surmonté d'une grille ou d'éléments ajourés.

**MUR PIGNON** : Élément constitué par l'un des côtés, exposé à la vue, d'une construction, ne comportant aucune baie (façade aveugle).



**OPÉRATION D'ENSEMBLE (OU OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE) VALANT AMÉNAGEMENT DE L'ENSEMBLE LA ZONE** : Opération d'aménagement réalisée à l'échelle de l'ensemble de la zone ciblée (il peut par exemple s'agir d'une procédure de ZAC, d'un permis d'aménager, d'une association foncière urbaine, etc.).

Conformément à l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme : en zone AU, « les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (...) »

**RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE** : Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli de manière totalement identique au bâtiment initial (volume, aspect, ouvertures, etc.). La reconstruction à l'identique vaut pour une construction détruite ou démolie depuis moins de dix ans, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme).

**RECU** : Distance mesurée perpendiculairement entre une construction et une voie (publique ou privée) ou une emprise publique. Les éléments de modénature et les éléments architecturaux, tels que les corniches, les débords de toiture, les bow-windows et les balcons, ne sont pas pris en compte, dans la limite de 0,50 mètre.

**RÉHABILITATION** : Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur (normes de confort, électriques, sanitaires, d'isolation, de chauffage, etc.) réalisés dans le volume de la construction existante, sans augmentation de surface.

**RÉNOVATION** : Désigne la remise à neuf d'une construction ou installation, dans un état analogue à son état d'origine. La rénovation sous-entend le maintien de la fonction antérieure de l'ouvrage.

**RÉSIDENCE MOBILE DE LOISIRS** : Maison préfabriquée transportable et non tractable, montée sur un châssis équipé de roues.

**RESTAURATION** : Désigne la remise en état (réparation des éléments détériorés, de couverture, enduits, menuiseries, planchers, etc.) à l'identique (en reproduisant fidèlement et avec les mêmes matériaux et procédés d'utilisation) d'un bâtiment ou d'un ouvrage présentant un intérêt architectural ou historique marqué.

**RESTRUCTURATION** : Réhabilitation qui comporte une modification des superstructures ou des infrastructures de l'ouvrage.

**RETRAIT** : Distance mesurée perpendiculairement entre une construction et les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle. Les éléments de modénature et les éléments architecturaux, tels que les corniches, les débords de toiture, les bow-windows et les balcons, ne sont pas pris en compte, dans la limite de 0,50 mètre.

**REZ-DE-CHAUSSÉE** : Premier niveau habitable, éventuellement situé au-dessus du sous-sol s'il existe.

**RUE** : Espace de circulation qui dessert les logements et les activités existantes (commerces, services, équipements, bureaux, etc.) La rue met en relation et structure les différents quartiers, s'inscrivant de fait dans un réseau de voies à l'échelle du territoire communal.

**SOL NATUREL** : Niveau de sol, en continuité de la voie ou de l'espace public qui lui fait face, et tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire et à l'emplacement de l'emprise au sol du projet.

**STRUCTURE RÉSERVOIR** : Structure de chaussée ou de parking conçue pour assurer un stockage temporaire des eaux de pluie, permettant ainsi d'écrêter les débits de pointe de ruissellement. Les eaux s'infiltrent directement dans la structure ou y sont injectées par l'intermédiaire d'avaloirs ; après stockage, elles sont infiltrées dans le sol ou évacuées vers un exutoire (milieu naturel, réseau d'eaux pluviales).

**SUPERSTRUCTURE TECHNIQUE** : Volume construit en superposition d'une toiture à pentes ou d'une toiture-terrasse, tels que cheminées, locaux techniques divers, machinerie d'ascenseur, dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelable, etc. Les antennes et paraboles ne sont pas considérées comme des éléments de superstructure technique.

**SURÉLÉVATION** : La surélévation consiste en la création d'un étage supplémentaire au-dessus d'un volume existant. Contrairement à l'extension en plan, la surélévation permet d'augmenter la surface habitable sans modifier l'emprise au sol. La surélévation peut être totale ou partielle. Elle peut se limiter à la modification de la volumétrie d'une charpente ou être un nouveau niveau à part entière.



**SURFACE DE PLANCHER** : La surface de plancher s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs. Depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012, la surface de plancher est l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme nécessitant auparavant un calcul des surfaces des constructions en SHOB ou en SHON.

**TERRAIN (ou terrain d'assiette du projet)** : Bien foncier constitué par l'unité foncière, définie comme l'îlot de la propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales, appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision, et délimité par les emprises publiques et autres unités foncières contigües.

**TERRAIN D'ANGLE** : Sont considérés comme terrains d'angle les terrains situés à l'intersection d'au moins deux voies distinctes. La détermination de la façade et du fonds de parcelle de ces terrains est fixée par rapport à la voie principale.

**TOITURE :**

**TOITURE-TERRASSE** : Couverture quasiment plate ou totalement plate d'une construction, ne comportant que de très légères pentes permettant l'écoulement des eaux de pluies.

**TOITURE A PENTE** : Couverture qui comporte un ou plusieurs plans inclinés, symétriques ou non, concourant à définir le volume externe visible d'une construction.

**TRANSFORMATION** : Réhabilitation qui comporte un changement de destination ou de mode de fonctionnement de la construction.

**VOIE :**

**VOIE (OU VOIRIE)** : De statut public ou privé, la voie inclue non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais également la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.

**VOIE DE DESSERTE** : Voie ouverte à la circulation générale des véhicules et des piétons, qui constitue la desserte automobile de plusieurs propriétés. Ne sont pas considérés comme voie de desserte, les pistes cyclables, les cheminements piétons, les chemins ou sentiers.

**VOIE PRINCIPALE** : Est considérée comme **voie principale** la voie dont l'emprise est la plus importante, ou en cas d'emprises égales, la voie à plus forte circulation.

---

## Article 8 : Gestion des eaux usées et des eaux pluviales

---

Dans le cadre de l'intégration de la Commune dans le territoire du SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon), il convient de prendre en compte les prescriptions du Syndicat pour harmoniser les règles sur le territoire.

### 8.1 Assainissement eaux usées

Dans les secteurs desservis par le réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées à ce réseau. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonné à une autorisation préalable délivrée par le SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon).

En l'absence de ce réseau ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et à condition que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

L'évacuation des eaux usées traitées (par une installation d'assainissement non collectif) ou non traitées est interdite dans le milieu superficiel (fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux).

### 8.2 Gestion des eaux pluviales

#### 8.2.1 Mesures compensatoires à l'imperméabilisation

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures...) devront obligatoirement être infiltrées sur le site.

Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales doivent avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3 l/s/ha vers un exutoire fonctionnel après accord écrit du SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon).

### 8.2.2 Fossés, crastes, cours d'eau : conservation à ciel ouvert et création de zones non aedificandi

Tous les cours d'eau, fossés ou crastes, en domaine public ou privé, doivent être conservés à ciel ouvert sauf autorisation expresse des services du SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon) et cas spécifiques liés à des obligations d'aménagement (création d'ouvrages d'accès aux propriétés, programme d'urbanisation communal, etc.). Cette mesure est destinée d'une part, à ne pas aggraver les caractéristiques hydrauliques, et d'autre part, à faciliter leur surveillance et leur nettoyage.

Les remblaiements ou élévations de murs dans le lit des fossés sont proscrits. L'élévation de murs bahuts, de digues en bordure de fossés, ou de tout autre aménagement, ne sera pas autorisée, sauf avis dérogatoire du service gestionnaire dans le cas où ces aménagements seraient destinés à protéger des biens sans créer d'aggravation par ailleurs. Une analyse hydraulique pourra être demandée suivant le cas.

Lorsqu'un fossé/craste ou cours d'eau est concerné par un projet d'urbanisme, une largeur libre minimale doit être maintenue :

- Afin de conserver une zone d'expansion des eaux qui participe à la protection des secteurs de l'aval.
- Afin de conserver un espace nécessaire au passage des engins d'entretien.
- Dans le cadre de l'aménagement des zones AU du PLU (lotissement, groupe d'habitation, zone d'activité, etc.) les fossés, crastes, cours d'eau existants ou à créer seront dotés d'une banquette, laissée libre d'accès en dehors de l'emprise des lots, de 3 mètres minimum de largeur à partir du haut de la berge.
- Dans le cadre d'une demande d'urbanisme en zone U du PLU, lorsque la parcelle à aménager est bordée ou traversée par un fossé, une craste ou un cours d'eau, les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 1,50 mètre de part et d'autre de l'axe de cet ouvrage. Dans le cas où la parcelle est bordée ou traversée par un fossé/craste/cours d'eau structurant ayant un rôle important dans le système de gestion des eaux pluviales du secteur, alors la création d'une banquette de 3 mètres minimum de largeur laissée libre d'accès pourra être imposée. Les clôtures doivent être implantées à plus d'1 mètre du haut de berge des fossés.

### 8.2.3 Canalisations

Lorsqu'une canalisation d'eaux pluviales, de statut public ou privé, est concernée par un projet d'urbanisme, une largeur libre minimale devra être maintenue :

- Afin de conserver un espace nécessaire au passage des engins d'exploitation.
- Afin de ne pas endommager ou fragiliser cette canalisation.
- Lorsque la parcelle à aménager est bordée ou traversée par une canalisation d'eaux pluviales, les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 1,50 mètre de part et d'autre de cet ouvrage.

### 8.2.4 Restauration des axes naturels d'écoulement des eaux

La restauration d'axes naturels d'écoulements, ayant partiellement ou totalement disparus, pourra être demandée par le SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon) lorsque cette mesure sera justifiée par une amélioration de la situation locale.

### 8.2.5 Mesures relatives à la qualité de l'eau

Lorsque la pollution apportée par les eaux pluviales risque de nuire à la salubrité publique ou au milieu naturel, le SIBA peut prescrire au maître d'ouvrage, la mise en place de dispositifs spécifiques de prétraitement avant infiltration (notamment dans le cas de voiries, zones industrielles, artisanales, de stationnement, etc.).

### 8.2.6 Mesures constructives

Afin d'améliorer la protection des bâtiments contre les eaux pluviales, les mesures suivantes sont imposées à toutes les nouvelles constructions sauf dérogation expresse du SIBA concernant des cas particuliers (centre-ville, terrains en pente, etc.) : le seuil du bâti doit se situer à une cote de + 30 cm minimum par rapport au terrain naturel tout en se situant au-dessus du niveau de la voirie située au droit du terrain. Le SIBA (Syndicat Intercommunal du Bassin d'Arcachon) n'imposera pas ces règles dans les cas où elles ne peuvent pas s'appliquer du fait de la configuration des lieux.

## TITRE 2

---

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

**ZONE URBAINE CENTRALE DENSE DESTINÉE À L'HABITAT ET AUX  
ACTIVITÉS COMPATIBLES**

Zone  
UA

---

**Article UA-1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Sont interdites les constructions ou installations destinées :

- à l'industrie,
- à l'artisanat,
- à l'exploitation agricole ou forestière,
- à la fonction d'entrepôt.

Ainsi que :

- les constructions en sous-sol,
- les dépôts de véhicules,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée dans la zone,
- la suppression ou la démolition d'un élément identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, repéré au document graphique, sauf conditions particulières énoncées à l'article 2.

---

**Article UA-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

---

a) **Dans l'ensemble de la zone :**

- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être nécessaires à l'exécution de travaux, installation ou aménagements d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,
- l'implantation d'une habitation légère de loisirs ou d'une caravane sous réserve de ne pas constituer l'habitat permanent de ses utilisateurs, que leur nombre soit limité à une unité sur l'ensemble de la propriété et qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public,
- les opérations de plus de 15 logements sous réserve de comporter un minimum de 35% de logements sociaux.

De surcroit :

b) les liaisons piétonnes, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les annexes et piscines liées à une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du présent PLU, sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage.

c) au sein des zones de nuisances sonores (zones de bruit) telles que reportées au plan de zonage, les constructions et installations sont autorisées sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur.

d) le long de la RD 1250, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'un minimum de 60 % de la surface de plancher du rez-de-chaussée soit affecté à un usage commercial ou de bureaux.

e) au sein des secteurs UAa et UAb, les constructions et installations sont autorisées sous réserve de la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée), valant aménagement de l'ensemble du secteur et du respect du schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) définie.

---

### Article UA-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

---

#### UA-3.1 - ACCÈS

##### UA-3. 1-1 –DISPOSITIONS GENERALES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct, ou indirect lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée et en état de viabilité.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

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

Ainsi, les accès devront avoir la largeur minimale suivante sur toute la longueur du cheminement :

- 4,50 mètres pour desservir 1 logement,
- 5,50 mètres pour desservir 2 logements ou plus.

##### UA-3. 1-2 –DISPOSITIONS PARTICULIERES

En secteur UAa, conformément au schéma de l'O.A.P., la desserte du secteur devra obligatoirement se faire par :

- Un accès sur la rue du Val de L'Eyre (RD5), à l'ouest de la zone,
- Un accès sur la rue de la Silice, à l'est de la zone,
- Un accès sur la rue de l'Olivine.

#### UA-3.2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'approche et la manœuvre des services de secours et de collecte des déchets, et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent manœuvrer et faire demi-tour.

Les voies nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement :

- d'au moins 3,50 mètres pour les voies en sens unique,
- et d'au moins 5,5 mètres pour les voies à double sens de circulation.

---

### Article UA-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

---

#### UA-4.1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **UA-4.2 - EAUX USÉES**

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

En l'absence de ce réseau ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et à condition que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance. De plus, des dispositifs techniques devront être mis en place afin d'anticiper un éventuel raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux usées traitées (par une installation d'assainissement non collectif) ou non traitées est interdite dans le milieu superficiel (fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux).

De même, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement.

#### **UA-4.3 - EAUX PLUVIALES**

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures...) devront obligatoirement être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet.

Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales doivent avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3 l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

En tout état de cause, les dispositifs proposés seront adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Tous les cours d'eau, fossés ou crastes, en domaine public ou privé, doivent être conservés à ciel ouvert sauf autorisation expresse du service gestionnaire.

Les remblaiements ou élévations de murs dans le lit des fossés sont proscrits. L'élévation de murs bahuts, de digues en bordure de fossés, ou de tout autre aménagement, ne sera pas autorisée, sauf avis dérogatoire du service gestionnaire dans le cas où ces aménagements seraient destinés à protéger des biens sans créer d'aggravation par ailleurs. Une analyse hydraulique pourra être demandée suivant le cas.

Pour toutes nouvelles constructions, le seuil du bâti doit se situer à une cote de plus de 30 cm minimum par rapport au terrain naturel tout en se situant au-dessus du niveau de la voirie située au droit du terrain.

---

#### **Article UA-5 : Caractéristiques des terrains**

---

Supprimé au titre de la loi ALUR.

---

**Article UA-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

**UA-6.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- a) La façade principale des constructions et installations autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doit être implantées en recul de la voie ou emprise publique, avec un minimum de 4 mètres à partir de l'alignement.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation, sous réserve d'en justifier le besoin et la bonne insertion dans le site.
- c) Les ouvrages en saillies tels que les balcons, les loggias et les débords de toitures inférieurs à 0,5 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

**UA-6.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- a) La construction d'une piscine doit être implantée en recul de la voie ou emprise publique, avec un recul minimum de 4 mètres à partir de l'alignement.

Les annexes construites sur l'avant du terrain, en application de l'article 7.1.e ci-dessous, doivent être implantées avec un recul de 4 m ou en alignement de la voirie avec, dans ce cas, l'obligation d'une ouverture principale donnant sur la voie publique.

- b) Dans le cas d'une construction implantée le long de la voie ferrée, autre que nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, celle-ci doit être implantée en recul de 4 mètres minimum, à partir de la limite de l'emprise publique.
- c) Une implantation différente de celle visée au paragraphe UA-6.1 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation de PLU ; dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante.

---

**Article UA-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

**UA-7.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- a) Les constructions principales, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantées :
  - soit sur les deux limites séparatives latérales,
  - soit sur l'une des deux limites séparatives latérales,
  - soit en retrait des deux limites séparatives latérales,

avec un retrait par rapport à la (ou les) limite(s) latérale(s) laissée(s) libre(s) au moins égal à 4 mètres. Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative.

- b) Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantées en retrait de la limite de fond de parcelle avec un retrait au moins égal à 4 mètres.
- c) Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

- d) La construction d'une annexe d'une surface inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup>, n'est soumise à aucune règle d'implantation par rapport aux limites séparatives, à l'exception des restrictions de l'article 7.1.e.
- e) Une annexe isolée par rapport à la construction principale à laquelle elle est liée devra prioritairement être implantée à l'arrière de la parcelle. Si la superficie ou la configuration de la parcelle ne permet pas une implantation à l'arrière du terrain, l'implantation d'une annexe est autorisée à l'avant du terrain.

#### **UA-7.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- a) L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.
- b) L'implantation d'une piscine doit respecter un retrait au moins égal à 2 mètres par rapport à toutes les limites séparatives (distance comptée à partir du bord extérieur de la piscine).
- c) Le long de la voie ferrée, toute construction doit être implantée en retrait des limites séparatives, avec un recul au moins égal à 4 mètres.
- d) Lorsqu'un fossé ou une craste valent limite séparative, l'implantation des constructions doit respecter un recul au moins égal à 4 mètres par rapport au bord du fossé ou de la craste.

---

#### **Article UA-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées en retrait l'une de l'autre, en respectant une distance entre elles au moins égale à 6 mètres.

Les piscines doivent être implantées en retrait des autres constructions en respectant une distance au moins égale à 2 mètres.

La construction d'une annexe, d'une surface inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup>, doit s'implanter en retrait de 2 mètres par rapport aux piscines. Il n'y a pas de règles d'implantation pour les annexes par rapport aux autres constructions.

---

#### **Article UA-9 : Emprise au sol des constructions**

---

Non réglementé.

---

#### **Article UA-10 : Hauteur maximale des constructions**

---

#### **UA-10.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- a) Les constructions principales, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 8,50 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, et de 12 mètres au faîtage.
- b) Les constructions d'annexes à une construction principale doivent respecter une hauteur maximale de 3,50 mètres mesurée à l'égout du toit ou acrotère, et 4,50 mètres au faîtage.
- c) La hauteur maximale est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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

## **UA-10.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée dans le prolongement et dans le gabarit des volumes existants.

---

### **Article UA-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

---

#### **UA-11.1 - PRINCIPES GÉNÉRAUX**

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension 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, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect des constructions nouvelles ainsi que des extensions ou réhabilitations de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes). Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, de même que les constructions annexes.

La construction d'annexe à une construction principale devra être implantée prioritairement en arrière de parcelle, entre la construction principale et la limite séparative de fond de parcelle.

Toute construction susceptible de porter atteinte à l'environnement peut être interdite, et en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

De plus, à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des éco-matériaux et de la maîtrise de l'énergie, peut être autorisé.

#### **UA-11.2 - ELEMENT BATI IDENTIFIE PAR LE PLU AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

La modification du volume et de l'aspect des constructions des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et reportés comme tels au document graphique, sera refusée si les interventions sur les constructions portent atteinte à la conservation de la façade des éléments répertoriés.

Les extensions reprendront les éléments architecturaux, les pentes et avancées de toiture, et les matériaux du bâtiment initial.

#### **UA-11.3 - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES DEVRONT RESPECTER LES PRESCRIPTIONS SUIVANTES EN MATIERE DE :**

##### **UA-11.3-1 - FAÇADES**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, béton, etc.) est interdit, les matériaux bruts doivent être enduits.

Les couleurs pour les enduits seront exclusivement de teinte claire, en harmonie avec le paysage.

Dans le cas de constructions en pierre, les joints doivent être de la teinte des pierres.

##### **UA-11.3-2 - TOITS ET COUVERTURES**

Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit d'une toiture terrasse, sous réserve que l'aspect général soit compatible avec le caractère des lieux avoisinants, soit d'une toiture dont les pentes

seront supérieures à 25%. Des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les constructions annexes implantées isolément de la construction principale.

Les toitures terrasse peuvent être combinées avec les toitures à pente. Dans ce cas, elles doivent être situées à un niveau inférieur à la couverture tuile.

L'aspect des toitures à pentes devra être le suivant :

- tuiles « canal » ou aspect similaire de teinte terre cuite ;
- tuiles plates (tuiles mécaniques dites « de Marseille », ou ardoises) ou d'aspect similaire, de teinte en harmonie avec les constructions avoisinantes, à l'exclusion des tuiles vernissées (bleues, blanches, etc.).

Des matériaux différents peuvent être admis pour la couverture d'équipements publics constituant un signal urbain. Dans tous les cas, sont proscrits :

- la tôle ondulée, zinguée ou non, peinte ou non,
- les plaques d'amiante-ciment.

Les façades qui ne touchent pas les limites séparatives, hormis celles des constructions annexes d'une surface inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup>, devront présenter 50 cm minimum de débord de toit.

Dans le cas de réfection ou d'extension de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant (s'ils ne sont pas proscrits dans le présent règlement), et observer les mêmes pentes. La couverture des constructions annexes sera également conçue avec des matériaux de même aspect que ceux employés en couverture de la construction principale.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être installés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public.

#### **UA-11.3-3 - CLOTURES**

Les clôtures doivent être conçues de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique (notamment en diminuant la visibilité aux sorties).

L'implantation d'une clôture en limite d'emprise publique devra respecter l'alignement de la voie.

En bordure des voies et entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. En particulier, les murs de clôtures assurant une continuité avec le bâti devront être enduits de la même couleur que la façade contigüe.

Les clôtures ont une hauteur maximale :

- de 1,60 mètre en bordure des RD5 et RD1250, mesuré par rapport à la bordure de trottoir ou en son absence par rapport au bas-côté de la chaussée ;
- de 1,40 mètre en bordure des voies, mesuré par rapport à la bordure de trottoir ou en son absence par rapport au bas-côté de la chaussée ;
- de 1,80 mètre sur les limites séparatives, mesuré par rapport au terrain naturel.

Les nouvelles clôtures devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- mur maçonné ou enduit,
- mur bahut surmonté ou non d'une grille,
- panneaux préfabriqués en béton peints ou enduits,
- haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage. La hauteur des haies vives ne pourra excéder la hauteur de la clôture. En l'absence de clôture, les haies vives devront se conformer aux mêmes règles de hauteur que précisé ci-dessus.

Les murs pleins doivent être enduits ou peints sur toutes les faces.

Sont interdits les clôtures en brande et canisse, et les brises-vue souples. Sont également interdits les clôtures de type claustras en bois en bordure des voies de circulation.

Lorsqu'un fossé ou une craste valent limite séparative, l'implantation des clôtures doit respecter un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport au bord du fossé ou de la craste.

#### **UA-11.3-4 – LOCAUX ANNEXES ET TECHNIQUES**

Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture, un muret technique, les piliers des portails ou la façade du bâtiment, sans présenter de débord par rapport à l'espace public.

Le lieu de stockage des poubelles, les locaux prévus pour le stockage des bacs roulants de collecte des ordures ménagères doivent être prévus dans la construction. Les locaux prévus pour les deux roues doivent également être intégrés dans le volume de la construction.

Dans la mesure du possible, les bacs de récupération des eaux de pluie doivent être encastrés dans le volume de la construction ou enterrés.

---

### **Article UA-12 : Stationnement**

---

#### **UA-12.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement sont à la charge du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

Pour les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement est exigé sur la base de la seule surface de plancher nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.

Pour le changement de destination sans création de surface de plancher supplémentaire d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places est exigé en fonction de la nouvelle destination de la construction.

Aucune place de stationnement n'est exigée en cas de réhabilitation d'une construction existante.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus en termes de destination est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et dégagements.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris.

Pour les logements collectifs, au moins 30% de la surface de plancher du rez-de-chaussée de la construction sera dédié au stationnement, sauf au profit d'une surface affectée à un usage commercial ou de bureau.

En dehors de l'emprise du bâtiment, les aires de stationnements seront perméables et végétalisées.

Tout logement aura à minima une place de stationnement dédiée

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en application des dispositions ci-dessous. Le nombre sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure de 0,5, avec un minimum d'une place quelle que soit la surface réalisée.

## UA-12.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

### UA-12.2.1 – Aires de stationnement pour les véhicules motorisés

a) Constructions destinées à l'habitation :

- Studio et T1 : 1 place de stationnement,
- T2 et plus : 2 places de stationnement,
- Logement locatif bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat : 1 place de stationnement.

Dans le cas de logements collectifs, des aires de stationnement pour les deux roues doivent également être aménagées, avec 1 m<sup>2</sup> minimum prévu par logement et une surface minimale de 5 m<sup>2</sup>.

- b) Constructions destinées au commerce : 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- c) Constructions destinées aux bureaux : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, plus une place visiteur par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
- d) Constructions destinées à l'artisanat : 1 place de stationnement pour les 50 premiers m<sup>2</sup> de surface de plancher, et une place visiteur par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.
- e) Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre.
- f) Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : nombre de places de stationnement déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, du regroupement et du type de fréquentation.

### UA-12.2.2 – Aires de stationnement pour les vélos

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après.

- Constructions à destination d'habitation collective
  - 1 place par logement.
  - Les surfaces sont aménagées sous forme de local de stationnement clos, sécurisé, et facilement accessible depuis la rue.
- Constructions destinées aux commerces et à l'artisanat
  - 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de plancher entamée.
  - Pour les constructions distantes de moins de 50 m les unes des autres, possibilité de mutualiser les aires de stationnement, sans pour autant réduire le nombre de places de stationnement précédemment défini.

- Pour tout commerce dont la surface de plancher est supérieure à 500 m<sup>2</sup>, les places de stationnement seront abritées.
- Constructions destinées aux bureaux
  - 1 place pour 5 employés
  - Les aires de stationnement sont dotées de dispositifs permettant le stationnement couvert et sécurisé des vélos.
  - Pour les constructions distantes de moins de 50 m les unes des autres, possibilité de mutualiser les aires de stationnement, sans pour autant réduire le nombre de places de stationnement précédemment défini.
- Constructions destinées à l'hébergement hôtelier
  - Le nombre de places de stationnement doit correspondre à 25 % du nombre de chambres.
  - Les surfaces sont aménagées sous forme de local de stationnement clos et sécurisé.
- Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
  - 1 place pour 5 employés
  - A minima, 2 places visiteurs et 1 place visiteur supplémentaire par tranche de 100 m<sup>2</sup> de plancher entamée.
  - Les aires de stationnement des employés doivent être dotées de dispositifs permettant le stationnement couvert et sécurisé des vélos. Ces aires peuvent être mutualisées si ces constructions sont distantes entre-elles de moins de 100 m.

---

#### **Article UA-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations**

---

a) L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante :

- les crastes et les fossés existants devront être préservés,
- les plantations existantes doivent être maintenues, au maximum. Toutefois, en cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par le projet ou l'opération, il doit être obligatoirement procédé au remplacement de plantations d'essences locales (chêne, noisetier, bouleau, saule, arbousier, etc.).

b) Les espaces de pleine terre doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à 10 % de celle du terrain d'assiette du projet.

Sont intégrés dans les espaces de pleine terre 30 % de la surface des aires de stationnements perméables et végétalisées.

Si le pétitionnaire est en mesure de justifier d'une meilleure perméabilité du procédé utilisé pour réaliser son aire de stationnement, le pourcentage d'espaces de pleine terre prendra en compte ladite surface perméable.

c) Les nouvelles plantations doivent être obligatoirement être réalisées avec des essences locales (chêne, noisetier, bouleau, saule, arbousier, etc.).

d) Les opérations de plus de 3 logements doivent comporter des espaces libres d'une surface totale au moins égale à 10% du terrain d'assiette de l'opération. Ces derniers doivent comporter pour moitié des espaces verts plantés, avec au moins un arbre de haute tige par tranche de 50 m<sup>2</sup> de terrain libre.

e) Les aires de stationnement doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 50 m. Lorsque la surface de l'aire de stationnement excède 1000m<sup>2</sup>, des bandes plantées d'arbres et arbustes doivent être aménagées en ses limites.

f) Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement doivent être intégralement conservés.

A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur un terrain concerné par une telle protection ou en limite de celui-ci, sont soumis à autorisation préalable et doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Ils pourront être refusés si l'opération projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité contribuant à la qualité paysagère du secteur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

**En secteur UAa**, conformément au schéma de l'O.A.P., la voie de desserte principale devra être bordée d'un alignement d'arbres.

---

**Article UA-14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)**

---

Supprimé au titre de la loi ALUR.

---

**Article UA-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé.

---

**Article UA-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé.

**ZONE URBAINE MOYENNE DENSE DESTINÉE À L'HABITAT ET AUX  
ACTIVITÉS COMPATIBLES**

Zone  
UB

---

**Article UB-1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

**Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UBa :**

Sont interdites les constructions ou installations destinées :

- au commerce,
- à l'industrie,
- à l'exploitation agricole ou forestière,
- à la fonction d'entrepôt.

**En secteur UBa (Croix d'Hins) :**

Sont interdites les constructions ou installations destinées :

- à l'industrie,
- à l'exploitation agricole ou forestière,
- à la fonction d'entrepôt.

**Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :**

- les constructions en sous-sol,
- les dépôts de véhicules,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un terrain de camping ou parc résidentiel de loisirs,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- la suppression ou la démolition d'un élément identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, repéré au document graphique, sauf conditions particulières énoncées à l'article 2.

---

**Article UB-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

---

**a) Dans l'ensemble de la zone :**

- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être nécessaires à l'exécution de travaux, installation ou aménagements d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ;
- l'implantation d'une habitation légère de loisirs ou d'une caravane à condition de ne pas constituer l'habitat permanent de ses utilisateurs, que son nombre soit limité, à une unité sur l'ensemble de la propriété et qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public ;
- les opérations de plus de 15 logements à condition de comporter un minimum de 35% de logements sociaux ;
- les constructions à usage d'habitation, dès lors qu'elles sont nécessaires au gardiennage des installations ou qu'elles répondent à une nécessité absolue de service (NAS).

De surcroît :

b) les liaisons piétonnes, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les annexes et piscines liées à une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du présent PLU, sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.123-1-5/III-2° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage.

c) au sein des zones de nuisances sonores (zones de bruit) telles que reportées au plan de zonage, les constructions et installations sont autorisées sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur.

d) au sein du secteur **UBb**, les constructions et installations sont autorisées sous réserve de la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée), valant aménagement de l'ensemble du secteur et du respect du schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) définie sur le secteur.

---

### Article UB-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

---

#### UB-3.1 – ACCÈS

##### UB-3.1.1 – DISPOSITIONS GENERALES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct, ou indirect lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée et en état de viabilité.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

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

Ainsi, les accès devront avoir la largeur minimale suivante sur toute la longueur du cheminement :

- 4,50 mètres pour desservir 1 logement,
- 5,50 mètres pour desservir 2 logements ou plus.

Hors agglomération, aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur les RD 5 et RD 1250.

##### UB-3.1.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

En secteur **UBb**, conformément au schéma de l'O.A.P, la desserte du secteur devra obligatoirement se faire par un accès sur le chemin rural de la Massère.

#### UB-3.2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'approche et la manœuvre des services de secours et de collecte des déchets, et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent manœuvrer et faire demi-tour.

Les voies nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement :

- d'au moins 3,50 mètres pour les voies en sens unique,
- et d'au moins 5,5 mètres pour les voies à double sens de circulation.

**Article UB-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux****UB-4.1 - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

**UBA-4.2 - EAUX USÉES**

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

En l'absence de ce réseau ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et à condition que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance. De plus, des dispositifs techniques devront être mis en place afin d'anticiper un éventuel raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux usées traitées (par une installation d'assainissement non collectif) ou non traitées est interdite dans le milieu superficiel (fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux).

De même, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement.

**UB-4.3 - EAUX PLUVIALES**

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures...) devront obligatoirement être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet.

Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales doivent avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3 l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

En tout état de cause, les dispositifs proposés seront adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Tous les cours d'eau, fossés ou crastes, en domaine public ou privé, doivent être conservés à ciel ouvert sauf autorisation expresse du service gestionnaire.

Les remblaiements ou élévations de murs dans le lit des fossés sont proscrits. L'élévation de murs bahuts, de digues en bordure de fossés, ou de tout autre aménagement, ne sera pas autorisée, sauf avis dérogatoire du service gestionnaire dans le cas où ces aménagements seraient destinés à protéger des biens sans créer d'aggravation par ailleurs. Une analyse hydraulique pourra être demandée suivant le cas.

Pour toutes nouvelles constructions, le seuil du bâti doit se situer à une cote de plus de 30 cm minimum par rapport au terrain naturel tout en se situant au-dessus du niveau de la voirie située au droit du terrain.

---

**Article UB-5 : Caractéristiques des terrains**

---

Supprimé au titre de la loi ALUR.

---

**Article UB-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

**UB-6.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

a) Les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en recul de la limite de l'emprise de la voie publique ou privée, avec un minimum de 8 mètres.

b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation, sous réserve d'en justifier le besoin et la bonne insertion dans le site.

c) Les ouvrages en saillies tels que les balcons, les loggias et les débords de toitures inférieurs à 0,5 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

**UB-6.2 -DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

a) La construction d'une piscine doit être implantée en recul de la voie ou emprise publique, avec un recul minimum de 2 mètres à partir de l'alignement.

Les annexes construites sur l'avant du terrain, en application de l'article 7.1.e ci-dessous, doivent être implantées avec un recul de 8 mètres ou en alignement de la voirie avec, dans ce cas, l'obligation d'une ouverture principale donnant sur la voie publique.

b) Une implantation différente de celle visée à l'article UB6-1 et UB6-2a est imposée pour les constructions implantées le long des routes départementales suivantes :

- le long de la RD1250, dans les parties situées hors agglomération, les constructions destinées à l'habitation doivent être implantées en recul minimal de 35 mètres de l'axe de la voie, et les autres constructions en recul de 25 mètres à partir de l'alignement ;
- le long de la RD5, dans les parties situées hors agglomération, les constructions et installations destinées à l'habitation doivent être implantées en recul de 25 mètres à partir de l'alignement ;

c) Dans le cas d'une construction implantée le long de la voie ferrée, autre que nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, celle-ci doit être implantée en recul de 4 mètres minimum, à partir de la limite de l'emprise publique.

d) Une implantation différente de celle visée au paragraphe UB6-1 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ; dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante.

---

**Article UB-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

**UB-7.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

a) Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantées :

- soit sur l'une des deux limites séparatives latérales,
- soit en retrait des deux limites séparatives latérales,

avec un retrait par rapport à la (ou les) limite(s) séparative(s) latérale(s) laissée(s) au moins égal à 5 mètres. Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative.

b) Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantées en retrait de la limite de fond de parcelle, avec un retrait au moins égal à 4 mètres.

c) Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

d) La construction d'une annexe d'une surface inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup>, n'est soumise à aucune règle d'implantation par rapport aux limites séparatives, à l'exception des restrictions de l'article 7.1.e.

e) Une annexe isolée par rapport à la construction principale à laquelle elle est liée devra prioritairement être implantée à l'arrière de la parcelle. Si la superficie ou la configuration de la parcelle ne permet pas une implantation à l'arrière du terrain, l'implantation d'une annexe est autorisée à l'avant du terrain.

### **UB-7.2 -DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

a) L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

b) L'implantation d'une piscine doit respecter un retrait au moins égal à 2 mètres par rapport à toutes les limites séparatives (distance comptée à partir du bord extérieur de la piscine).

c) Le long de la voie ferrée, toute construction doit être implantée en retrait des limites séparatives, avec un retrait au moins égal à 4 mètres.

d) Lorsqu'un fossé ou une craste valent limite séparative, l'implantation des constructions doit respecter un recul au moins égal à 4 mètres par rapport au bord du fossé ou de la craste.

---

### **Article UB-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées en retrait l'une de l'autre, en respectant une distance entre elles au moins égale à 6 mètres.

Les piscines doivent être implantées en retrait des autres constructions en respectant une distance au moins égale à 2 mètres.

La construction d'une annexe, d'une surface inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup>, doit s'implanter en retrait de 2 mètres au minimum par rapport à la piscine. Il n'y a pas de règles d'implantation pour les annexes par rapport aux autres constructions.

---

### **Article UB-9 : Emprise au sol des constructions**

---

#### **UB-9.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

L'emprise au sol maximale des constructions fixée à 50 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.

#### **UB-9.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation ferroviaire, implantés le long de la voie ferrée.

## Article UB-10 : Hauteur maximale des constructions

### UB-10.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- a) Les constructions principales, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 6 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, et de 8,50 mètres au faîtage.
- b) Les constructions d'annexes à une construction principale doivent respecter une hauteur maximale de 3,50 mètres mesurée à l'égout du toit ou acrotère, et 4,50 mètres au faîtage.
- c) La hauteur maximale est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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

### UB- 10.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Toutes les constructions **édifiées en limite séparative** doivent respecter une hauteur maximale de 3,50 mètres, sur une largeur minimale de 5 mètres.



Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée dans le prolongement et dans le gabarit des volumes existants.

## Article UB-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### UB-11.1 - PRINCIPES GÉNÉRAUX

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension 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, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect des constructions nouvelles, ainsi que des extensions ou réhabilitations de constructions existantes, doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes). Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, de même que les constructions annexes.

La construction d'annexe à une construction principale devra prioritairement être implantée en arrière de parcelle, entre la construction principale et la limite séparative de fond de parcelle.

Toute construction susceptible de porter atteinte à l'environnement peut être interdite, et en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

De plus, à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des éco-matériaux et de la maîtrise de l'énergie, peut être autorisé.

### **UB-11.2 - ÉLÉMENT BÂTI IDENTIFIÉ PAR LE PLU AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

La modification du volume et de l'aspect des constructions des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme et reportés comme tels au document graphique, sera refusée si les interventions sur les constructions portent atteinte à la conservation de la façade des éléments répertoriés. Les extensions reprendront les éléments architecturaux, les pentes et avancées de toiture, et les matériaux du bâtiment initial.

### **UB-11.3 - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES DEVRONT RESPECTER LES PRESCRIPTIONS SUIVANTES EN MATIERE DE :**

#### **UB-11.3-1 - FAÇADES**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, béton, etc.) est interdit, les matériaux bruts doivent être enduits.

Les couleurs pour les enduits seront exclusivement de teinte claire, en harmonie avec le paysage.

Dans le cas de constructions en pierre, les joints doivent être de la teinte des pierres.

#### **UB-11.3-2 – TOITS ET COUVERTURES**

Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit d'une toiture terrasse, sous réserve que l'aspect général soit compatible avec le caractère des lieux avoisinants, soit d'une toiture dont les pentes seront supérieures à 25 %. Des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les constructions annexes implantées isolément de la construction principale.

Les toitures terrasse peuvent être combinées avec les toitures à pente. Dans ce cas, elles doivent être situées à niveau inférieur à la couverture tuile.

L'aspect des toitures à pentes devra être le suivant :

- tuiles « canal » ou aspect similaire de teinte terre cuite ;
- tuiles plates (tuiles mécaniques dites « de Marseille », ou ardoises) ou d'aspect similaire, de teinte en harmonie avec les constructions avoisinantes, à l'exclusion des tuiles vernissées (bleues, blanches, etc...)

Des matériaux différents peuvent être admis pour la couverture d'équipements publics constituant un signal urbain. Dans tous les cas, sont proscrits :

- la tôle ondulée, zinguée ou non, peinte ou non,
- les plaques d'amiante-ciment.

Les façades qui ne touchent pas les limites séparatives, hormis celles des constructions annexes d'une surface inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup>, devront présenter 50 cm minimum de débord de toit.

Dans le cas de réfection ou d'extension de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant (s'ils ne sont pas proscrits dans le présent règlement), et observer les mêmes pentes.

La couverture des constructions annexes sera également conçue avec des matériaux de même aspect que ceux employés en couverture de la construction principale.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être installés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public.

#### **UB-11.3-3 - CLOTURES**

Les clôtures doivent être conçues de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique (notamment en diminuant la visibilité aux sorties).

L'implantation d'une clôture en limite d'emprise publique devra respecter l'alignement de la voie.

En bordure des voies et entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. En particulier, les murs de clôture assurant une continuité avec le bâti devront être enduits de la même couleur que la façade contiguë.

Les clôtures ont une hauteur maximale :

- de 1,60 mètre en bordure des RD5 et RD1250, mesuré par rapport à la bordure de trottoir ou en son absence par rapport au bas-côté de la chaussée ;
- de 1,40 mètre en bordure des voies, mesuré par rapport à la bordure de trottoir ou en son absence par rapport au bas-côté de la chaussée ;
- de 1,80 mètre sur les limites séparatives, mesuré par rapport au terrain naturel.

Les nouvelles clôtures devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- mur maçonné ou enduit,
- mur bahut surmonté ou non d'une grille,
- panneaux préfabriqués en béton peints ou enduits,
- haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage. La hauteur des haies vives ne pourra excéder la hauteur de la clôture. En l'absence de clôture, les haies vives devront se conformer aux mêmes règles de hauteur que précisé ci-dessus.

Les murs pleins doivent être enduits ou peints sur toutes les faces.

Sont interdits les clôtures en brande et canisse, et les brises-vue souples. Sont également interdits les clôtures de type claustras en bois en bordure des voies de circulation.

Lorsqu'un fossé ou une craste valent limite séparative, l'implantation des clôtures doit respecter un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport au bord du fossé ou de la craste.

#### **UB-11.3-4 – LOCAUX ANNEXES ET TECHNIQUES**

Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture, un muret technique, les piliers des portails ou la façade du bâtiment, sans présenter de débord par rapport à l'espace public.

Le lieu de stockage des poubelles, les locaux prévus pour le stockage des bacs roulants de collecte des ordures ménagères doivent être prévus dans la construction. Les locaux prévus pour les deux roues doivent également être intégrés dans le volume de la construction.

Dans la mesure du possible, les bacs de récupération des eaux de pluie doivent être encastrés dans le volume de la construction enterrés.

## Article UB-12 : Stationnement

### UB-12.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement sont à la charge du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

Pour les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement est exigé sur la base de la seule surface de plancher nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.

Pour le changement de destination sans création de surface de plancher supplémentaire d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places est exigé en fonction de la nouvelle destination de la construction.

Aucune place de stationnement n'est exigée en cas de réhabilitation d'une construction existante.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus en termes de destination est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et dégagements.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris.

Pour les logements collectifs, au moins 30% de la surface de plancher du rez-de-chaussée de la construction sera dédié au stationnement, sauf au profit d'une surface affectée à un usage commercial ou de bureau.

En dehors de l'emprise du bâtiment, les aires de stationnements seront perméables et végétalisées.

Tout logement aura à minima une place de stationnement dédiée

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en application des dispositions ci-dessous. Le nombre sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure de 0,5, avec un minimum d'une place quelle que soit la surface réalisée.

### UB-12.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

#### UB-12.2.1 – Aires de stationnement pour les véhicules motorisés

##### a) Constructions destinées à l'habitation :

- Studio et T1 : 1 place de stationnement,
- T2 et plus : 2 places de stationnement,
- Logement locatif bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat : 1 place de stationnement.

Dans le cas de logements collectifs, des aires de stationnement pour les deux roues doivent également être aménagées, avec 1 m<sup>2</sup> minimum prévu par logement et une surface minimale de 5 m<sup>2</sup>.

- b) Constructions destinées au commerce : 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- c) Constructions destinées aux bureaux : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, plus une place visiteur par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
- d) Constructions destinées à l'artisanat : 1 place de stationnement pour les 50 premiers m<sup>2</sup> de surface de plancher, et une place visiteur par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.
- e) Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre.
- f) Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : nombre de places de stationnement déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, du regroupement et du type de fréquentation.

#### UB-12.2.2 – Aires de stationnement pour les vélos

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après.

- Constructions à destination d'habitation collective
  - 1 place par logement.
  - Les surfaces sont aménagées sous forme de local de stationnement clos, sécurisé, et facilement accessible depuis la rue.
- Constructions destinées aux commerces et à l'artisanat
  - 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de plancher entamée.
  - Pour les constructions distantes de moins de 50 m les unes des autres, possibilité de mutualiser les aires de stationnement, sans pour autant réduire le nombre de places de stationnement précédemment défini.
  - Pour tout commerce dont la surface de plancher est supérieure à 500 m<sup>2</sup>, les places de stationnement seront abritées.
- Constructions destinées aux bureaux
  - 1 place pour 5 employés
  - Les aires de stationnement sont dotées de dispositifs permettant le stationnement couvert et sécurisé des vélos.
  - Pour les constructions distantes de moins de 50 m les unes des autres, possibilité de mutualiser les aires de stationnement, sans pour autant réduire le nombre de places de stationnement précédemment défini.
- Constructions destinées à l'hébergement hôtelier
  - Le nombre de places de stationnement doit correspondre à 25 % du nombre de chambres.
  - Les surfaces sont aménagées sous forme de local de stationnement clos et sécurisé.
- Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
  - 1 place pour 5 employés
  - A minima, 2 places visiteurs et 1 place visiteur supplémentaire par tranche de 100 m<sup>2</sup> de plancher entamée.
  - Les aires de stationnement des employés doivent être dotées de dispositifs permettant le stationnement couvert et sécurisé des vélos. Ces aires peuvent être mutualisées si ces constructions sont distantes entre-elles de moins de 100 m.

**Article UB-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations**

- a) L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante :
- les crastes et les fossés existants devront être préservés,
  - les plantations existantes doivent être maintenues, au maximum. Toutefois, en cas d'abattage d'arbre de Haute tige rendu nécessaire par le projet ou l'opération, il doit être obligatoirement procédé au remplacement de plantations d'essences locales (chêne, noisetier, bouleau, saule, arbousier, etc.).
- b) Les espaces de pleine terre doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à 50 % de celle du terrain d'assiette du projet.  
Sont intégrés dans les espaces de pleine terre 30 % de la surface des aires de stationnements perméables et végétalisées.  
Si le pétitionnaire est en mesure de justifier d'une meilleure perméabilité du procédé utilisé pour réaliser son aire de stationnement, le pourcentage d'espaces de pleine terre prendra en compte ladite surface perméable.
- c) Les nouvelles plantations doivent obligatoirement être réalisées avec des essences locales (chêne, noisetier, bouleau, saule, arbousier, etc.).
- d) Les opérations de plus de 3 logements doivent comporter des espaces libres d'une surface totale au moins égale à 10 % du terrain d'assiette de l'opération. Ces derniers doivent comporter pour moitié des espaces verts plantés, avec ou moins un arbre de haute tige par tranche de 50 m<sup>2</sup> de terrain libre.
- e) Les aires de stationnement doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 50 m<sup>2</sup>. Lorsque la surface de l'aire de stationnement excède 1000 m<sup>2</sup>, des bandes plantées d'arbres et arbustes doivent être aménagées en ses limites.
- f) Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement doivent être intégralement conservés.

A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur un terrain concerné par une telle protection ou en limite de celui-ci, sont soumis à autorisation préalable et doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Ils pourront être refusés si l'opération projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité contribuant à la qualité paysagère du secteur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

**Article UB-14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Supprimé au titre de la loi ALUR.

**Article UB-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article UB-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

**ZONE URBAINE DESTINÉE À L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE (INDUSTRIE, ARTISANAT, ENTREPÔT)**

Zone  
UI

**Article UI-1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

a) **Dans l'ensemble de la zone**, sont interdites les constructions ou installations destinées :

- à l'habitation,
- à l'hébergement hôtelier,
- à l'exploitation agricole ou forestière.

Ainsi que :

- les constructions en sous-sol,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un terrain de camping ou parc résidentiel de loisirs,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- la suppression ou la démolition d'un élément identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, repéré au document graphique, sauf conditions particulières énoncées à l'article 2.

b) **En secteur Ulp**, sont également interdites les constructions ou installations destinées :

- à l'artisanat,
- à la fonction d'entrepôt,
- aux bureaux,
- au commerce.

**Article UI-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

a) **Dans l'ensemble de la zone** :

- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être nécessaires à l'exécution de travaux, installation ou aménagements d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ;
- l'implantation d'une habitation légère de loisirs ou d'une caravane à condition de ne pas constituer l'habitat permanent de ses utilisateurs, que son nombre soit limité à une unité sur l'ensemble de la propriété et qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public.

De surcroît :

b) les liaisons piétonnes, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les annexes et piscines liées à une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du présent PLU, sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage.

c) au sein des zones de nuisances sonores (zones de bruit) telles que reportées au plan de zonage, les constructions et installations sont autorisées sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur.

d) au sein du secteur Ulp, sont autorisées les constructions et installations sous réserve de permettre le développement d'énergies renouvelables, plus particulièrement l'énergie solaire.

---

### Article UI-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

---

#### UI-3.1 - ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct, ou indirect lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée et en état de viabilité.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

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

Hors agglomération, aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la RD1250.

#### UI-3.2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'approche et la manœuvre des services de secours et de collecte des déchets, et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent manœuvrer et faire demi-tour.

Les voies nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement :

- d'au moins 3,50 mètres pour les voies en sens unique,
- et d'au moins 5,50 mètres pour les voies à double sens de circulation.

---

### Article UI-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

---

#### UI-4.1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### UI-4.2 - EAUX USÉES

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

En l'absence de ce réseau ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et à condition que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance. De plus, des dispositifs techniques devront être mis en place afin d'anticiper un éventuel raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux usées traitées (par une installation d'assainissement non collectif) ou non traitées est

interdite dans le milieu superficiel (fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux).

De même, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement.

### **UI-4.3 -EAUX PLUVIALES**

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures...) devront obligatoirement être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet.

Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales doivent avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3 l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

En tout état de cause, les dispositifs proposés seront adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Tous les cours d'eau, fossés ou crastes, en domaine public ou privé, doivent être conservés à ciel ouvert sauf autorisation expresse du service gestionnaire.

Les remblaiements ou élévations de murs dans le lit des fossés sont proscrits. L'élévation de murs bahuts, de digues en bordure de fossés, ou de tout autre aménagement, ne sera pas autorisée, sauf avis dérogatoire du service gestionnaire dans le cas où ces aménagements seraient destinés à protéger des biens sans créer d'aggravation par ailleurs. Une analyse hydraulique pourra être demandée suivant le cas.

Pour toutes nouvelles constructions, le seuil du bâti doit se situer à une cote de plus de 30 cm minimum par rapport au terrain naturel tout en se situant au-dessus du niveau de la voirie située au droit du terrain.

Lorsque la pollution apportée par les eaux pluviales risque de nuire à la salubrité publique ou au milieu naturel, le service gestionnaire peut prescrire au maître d'ouvrage, la mise en place de dispositifs spécifiques de prétraitement avant infiltration.

---

### **Article UI-5 : Caractéristiques des terrains**

---

Supprimé au titre de la loi ALUR.

---

### **Article UI-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

#### **UI-6.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- a) Les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en recul de la voie ou emprise publique, avec un minimum de 6 mètres à partir de l'alignement.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation, sous réserve d'en justifier le besoin et la bonne insertion dans le site.
- c) Les ouvrages en saillies tels que les balcons, les loggias et les débords de toitures inférieurs à 0,50 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

#### **UI-6.2 -DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- a) Le long de la RD 1250, dans les parties situées hors agglomération, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie.

- b) Dans le cas d'une construction implantée le long de la voie ferrée, autre que nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, celle-ci doit être implantée en recul de 4 mètre minimum, à partir de la limite de l'emprise publique.
- c) Une implantation différente de celle visée au paragraphe UI-6.1 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ; dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante.

---

**Article UI-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

- a) Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantées en retrait par rapport à toutes les limites séparatives, avec un retrait minimum de 4 mètres.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.
- c) Lorsqu'un fossé ou une craste valent limite séparative, l'implantation des constructions doit respecter un recul au moins égal à 4 mètres par rapport au bord du fossé ou de la craste.

---

**Article UI-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées en retrait l'une de l'autre avec une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la plus haute construction, sans que la distance ne puisse être inférieure à 4 mètres. La hauteur de la construction s'entend à l'égout du toit.

---

**Article UI-9 : Emprise au sol des constructions**

---

**UI-9.1 - DISPOSITION GÉNÉRALES**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.

**UI-9.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation ferroviaire, implantée le long de la voie ferrée.

---

**Article UI-10 : Hauteur maximale des constructions**

---

**UI-10.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée dans le prolongement et dans le gabarit des volumes existants.

**UI-10.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- a) Les constructions principales, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 12 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère.

- b) La hauteur maximale est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet, ouvrages techniques, cheminées et autre superstructures exclus.

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

---

## **Article UI-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

---

### **UI-11.1 - PRINCIPES GÉNÉRAUX**

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension 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, des sites des paysages naturels ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

L'aspect des constructions nouvelles ainsi que des extensions ou réhabilitations de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes). Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, de même que les constructions annexes.

Toute construction susceptible de porter atteinte à l'environnement peut être interdite, et en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

De plus, à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des éco-matériaux et de la maîtrise de l'énergie, peut-être autorisé.

### **UI-11.2 - LES CONSTRUCTIONS DEVRONT RESPECTER LES PRESCRIPTIONS SUIVANTES EN MATIÈRE DE :**

#### **UI-11.2-1 - FAÇADES**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, béton, etc.) est interdit, les matériaux bruts doivent être enduits.

L'enseigne de l'activité sera obligatoirement sur une ou plusieurs façades de la construction, sans jamais dépasser de l'égout du toit ou l'acrotère.

La conception des bâtiments à usage d'activités devra s'attacher à présenter une unité d'aspect et de matériaux.

#### **UI-11.2-2 – TOITS ET COUVERTURES**

Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit d'une toiture à pente, soit d'une toiture terrasse, sous réserve que les éventuels éléments techniques posés sur le toit soient intégrés dans le volume du bâtiment, ou soient masqués par une paroi.

Sont proscrits les panneaux imitant la tuile, et les bacs métalliques non peints présentant des brillances.

#### **UI-11.2-3 - CLOTURES**

Les clôtures doivent être conçues de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique (notamment en diminuant la visibilité aux sorties).

L'implantation d'une clôture en limite d'emprise publique devra respecter l'alignement de la voie.

En bordure des voies et entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. En particulier, les murs de clôture assurant une continuité avec le bâti devront être enduits de la même couleur que la façade contigüe.

Les clôtures ont une hauteur maximale :

- De 1,80 mètre en bordure de RD 5 et RD 1250, mesuré par rapport à la bordure de trottoir ou en son absence par rapport au bas-côté de la chaussée,
- De 1,60 mètre en bordure des autres voies, mesuré par rapport à la bordure de trottoir ou en son absence par rapport au bas-côté de la chaussée,
- De 2 mètres sur les limites séparatives, mesuré par rapport au terrain naturel.

Sur limite d'emprise publique, les nouvelles clôtures devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- Mur maçonné ou enduit ; les murs pleins doivent être enduits ou peints sur toutes les faces,
- Grillage de couleur sombre doublé d'une haie vive d'essences locales.

Sur limites séparatives, les nouvelles clôtures devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- Grillage de couleur sombre (types panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis, ou grillage simple torsion sur profils en fer) ;
- Grillage de couleur sombre doublé d'une haie vive d'essences locales.

Lorsqu'un fossé ou une craste valent limite séparative, l'implantation des clôtures doit respecter un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport au bord du fossé ou de la craste.

#### UI-11.2-4 – LOCAUX ANNEXES ET TECHNIQUES

Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux, ainsi que les boîtes aux lettres, doivent être encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation.

Le lieu de stockage des poubelles, les locaux prévus pour le stockage des bacs roulants de collecte des ordures ménagères doivent être prévus dans la construction. Les locaux prévus pour les deux roues doivent également être intégrés dans le volume de la construction.

Dans la mesure du possible, les bacs de récupération des eaux de pluie doivent être encastrés dans le volume de la construction ou enterrés.

---

### Article UI-12 : Stationnement

---

#### UI-12.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement sont à la charge du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

Pour les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement est exigé sur la base de la seule surface de plancher nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.

Pour le changement de destination sans création de surface de plancher supplémentaire d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places est exigé en fonction de la nouvelle destination de la construction.

Aucune place de stationnement n'est exigée en cas de réhabilitation d'une construction existante.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus en termes de destination est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et dégagements.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris.

Pour les logements collectifs, au moins 30% de la surface de plancher du rez-de-chaussée de la construction sera dédié au stationnement, sauf au profit d'une surface affectée à un usage commercial ou de bureau.

En dehors de l'emprise du bâtiment, les aires de stationnements seront perméables et végétalisées.

Tout logement aura à minima une place de stationnement dédiée

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en application des dispositions ci-dessous. Le nombre sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure de 0,5, avec un minimum d'une place quelle que soit la surface réalisée.

#### **UI-12.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

##### **UI-12.2.1 – Aires de stationnement pour les véhicules motorisés**

Le nombre de places de stationnements à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

- a) Constructions destinées à l'industrie : 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- b) Constructions destinées aux bureaux : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, plus une place visiteur par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
- c) Constructions destinées à l'artisanat : 1 place de stationnement pour les 50 premiers m<sup>2</sup> de surface de plancher, et une place visiteur par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.
- d) Constructions destinées au commerce : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

##### **UI-12.2.2 – Aires de stationnement pour les vélos**

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après.

- Constructions destinées aux commerces et à l'artisanat
  - 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de plancher entamée.
  - Pour les constructions distantes de moins de 50 m les unes des autres, possibilité de mutualiser les aires de stationnement, sans pour autant réduire le nombre de places de stationnement précédemment défini.
  - Pour tout commerce dont la surface de plancher est supérieure à 500 m<sup>2</sup>, les places de stationnement seront abritées.

- Constructions destinées aux bureaux
  - 1 place pour 5 employés
  - Les aires de stationnement sont dotées de dispositifs permettant le stationnement couvert et sécurisé des vélos.
  - Pour les constructions distantes de moins de 50 m les unes des autres, possibilité de mutualiser les aires de stationnement, sans pour autant réduire le nombre de places de stationnement précédemment défini.
  
- Constructions destinées à l'hébergement hôtelier
  - Le nombre de places de stationnement doit correspondre à 25 % du nombre de chambres.
  - Les surfaces sont aménagées sous forme de local de stationnement clos et sécurisé.
  
- Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
  - 1 place pour 5 employés
  - A minima, 2 places visiteurs et 1 place visiteur supplémentaire par tranche de 100 m<sup>2</sup> de plancher entamée.
  - Les aires de stationnement des employés doivent être dotées de dispositifs permettant le stationnement couvert et sécurisé des vélos. Ces aires peuvent être mutualisées si ces constructions sont distantes entre-elles de moins de 100 m.

---

#### Article UI-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

---

- a) L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante :
- les crastes et les fossés existants devront être préservés,
  - les plantations existantes doivent être maintenues, au maximum. Toutefois, en cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par le projet ou l'opération, il doit être obligatoirement procédé au remplacement de plantations d'essences locales (chêne, noisetier, bouleau, saule, arbousier, etc.).
- b) Les nouvelles plantations doivent obligatoirement être réalisées avec des essences locales (chêne, noisetier, bouleau, saule, arbousier, etc.).
- c) Les espaces libres doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal soit sur la moitié de leur surface, soit sur une superficie au moins égale à 10 % de celle du terrain d'assiette du projet. Un soin particulier doit être apporté au traitement de la marge de recul entre le bâtiment et la voie publique. Les espaces libres sont les surfaces de terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement, les accès et les aménagements de voirie nécessaire à la construction ou l'opération présente sur la parcelle.
- d) Les marges de retrait imposées à l'article UI-7 doivent faire l'objet de plantations permettant d'assurer un écran végétal d'au moins 2 mètres de large, au sein duquel ne peuvent être intégrées des aires de stationnement. Un écran de verdure à feuilles persistantes doit être planté en bordure de la RD 1250.
- e) Sauf impossibilité liée à la configuration du terrain, les aires de stockage et de manutention sont localisées prioritairement à l'arrière de la construction, non visibles depuis l'espace public.

---

#### Article UI-14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

---

Supprimé au titre de la loi ALUR.

---

**Article UI-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé.

---

**Article UI-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 25/06/2021  
Reçu en préfecture le 25/06/2021  
Affiché le 30/06/21 SLO  
ID : 033-213305550-20210624-23\_06\_21\_01-DE

**TITRE 3**

---

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À  
URBANISER**

## ZONE À VOCATION D'HABITAT ET D'ACTIVITÉS COMPATIBLES À URBANISER À COURT/MOYEN TERME

AU

### Article AU-1 : Occupations utilisations du sol interdites

- a) **Dans l'ensemble de la zone, excepté dans le sous-secteur AUS3**, sont interdites les constructions ou installations destinées :
- à l'industrie,
  - à l'artisanat,
  - à l'exploitation agricole ou forestière,
  - au commerce,
  - à la fonction d'entrepôt.
- b) **En sous-secteur AUS3**, sont interdites les constructions ou installations destinées :
- à l'habitation,
  - à l'hébergement hôtelier,
  - à l'industrie,
  - à l'artisanat,
  - à l'exploitation agricole ou forestière,
  - à la fonction d'entrepôt.
- c) De surcroît sont interdits **dans l'ensemble de la zone**, tous secteurs confondus, **sont interdits** :
- les constructions en sous-sol,
  - les dépôts de véhicules,
  - l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
  - l'aménagement de terrains de camping ou parcs résidentiels de loisirs,
  - l'aménagement de parcs d'attractions ou d'aires de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
  - les affouillement et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée dans la zone.

### Article AU-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

a) **Dans l'ensemble de la zone** :

- les affouillements et les exhaussements du sol sous réserve d'être nécessaires à l'exécution des travaux, installation ou aménagements d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ;
- implantation d'une habitation légère de loisirs ou d'une caravane à condition de ne pas constituer l'habitat permanent de ses utilisateurs, que son nombre soit limité à une unité sur l'ensemble de la propriété et qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public ;
- les opérations de plus de 15 logements à condition de comporter un minimum de 35% de logements sociaux.

De surcroît :

- b) Au sein des zones de nuisances sonores (zone de bruit) telles que reportées au plan de zonage, les constructions et installations sont autorisées sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur.

- c) **En secteur AUT**, les constructions et installations sont autorisées sous réserve :
- de la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée), valant aménagement de l'ensemble du secteur,
  - de respecter le schéma de l'Orientation de d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).
- d) **En secteur AUS**, les constructions et installations sont autorisées sous réserve :
- de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble (publiques ou privées), valant aménagement de l'ensemble de chaque sous-secteur (AUS1, AUS2 et AUS3) et du respect du schéma de l'O.A.P élaborée pour l'ensemble de la zone.

De surcroit, l'urbanisation du sous-secteur AUS2 est autorisée dès lors qu'au moins 70 % du programme de logements prévu dans le sous-secteur AUS1 sera réalisé.

---

### Article AU3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

---

#### AU-3.1 - ACCÈS

##### AU-3.1-1 – DISPOSITIONS GENERALES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct, ou indirect lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée et en état de viabilité.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. Ainsi, les accès devront avoir la largeur minimale suivante sur toute la longueur du cheminement :

- 4,50 mètres pour desservir 1 logement,
- 5,50 mètres pour desservir 2 logements ou plus.

Hors agglomération, aucun nouvel accès direct n'est autorisés sur la RD 1250.

##### AU-3-2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

- a) **En secteur AUT**, conformément au schéma de l'O.A.P, la desserte de la zone se fera obligatoirement par :
- un accès sur la rue Pierre de Coubertin,
  - un accès sur la rue des Sittelles,
  - un accès sur la rue Elise Deroche.
- b) **En secteur AUS**, conformément au schéma de l'O.A.P, la desserte de la zone se fera obligatoirement par :
- un accès sur l'avenue de la Côte d'Argent,
  - un accès sur la rue de la Gare,
  - un accès sur la rue des Scieries,
  - un accès sur l'allée de la Source.

#### AU-3.2 - VOIRIE

##### AU-3.2-1 – DISPOSITIONS GENERALES

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'approche et à la manœuvre des services de secours et de collecte des déchets, et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent manœuvrer et faire demi-tour.

Les voies nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement :

- d'au moins 3,50 mètres pour les voies en sens unique,
- et d'au moins 5,50 mètres pour les voies à double sens de circulation.

#### **AU-3.2-2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Au sein du secteur AUS, et conformément au schéma de l'O.A.P, la création d'une voirie de desserte interne à l'opération devra être créée et devra assurer le franchissement de la voie ferrée, obligatoirement par un passage routier au-dessous de la ligne SNCF.

---

### **Article AU-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

---

#### **AU-4.1 - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être accordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **AU-4.2 - EAUX USÉES**

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

En l'absence de ce réseau ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et à condition que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance. De plus, des dispositifs techniques devront être mis en place afin d'anticiper un éventuel raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux usées traitées (par une installation d'assainissement non collectif) ou non traitées est interdite dans le milieu superficiel (fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux).

De même, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement.

#### **AU-4.2 - EAUX PLUVIALES**

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures...) devront obligatoirement être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet.

Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales doivent avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3 l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

En tout état de cause, les dispositifs proposés seront adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Tous les cours d'eau, fossés ou crastes, en domaine public ou privé, doivent être conservés à ciel ouvert sans autorisation expresse du service gestionnaire.

Les remblaiements ou élévations de murs dans le lit des fossés sont proscrits. L'élévation de murs bahuts, de digues en bordure de fossés, ou de tout autre aménagement, ne sera pas autorisée, sauf avis dérogatoire du service gestionnaire dans le cas où ces aménagements seraient destinés à protéger des biens sans créer d'aggravation par ailleurs. Une analyse hydraulique pourra être demandée suivant le cas.

Pour toutes nouvelles constructions, le seuil du bâti doit se situer à une cote de plus de 30 cm minimum par rapport au terrain naturel tout en se situant au-dessus du niveau de la voirie située au droit du terrain.

---

#### Article AU-5 : Caractéristiques des terrains

---

Supprimé au titre de la loi ALUR.

---

#### Article AU-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

##### AU-6.1 -DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- a) Les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en recul de la limite de l'emprise de la voie publique ou privée, avec un minimum de 8 mètres.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libre d'implantation, sous réserve d'en justifier le besoin et la bonne insertion dans le site.
- c) Les ouvrages en saillies tels que les balcons, les loggias et les débords de toitures inférieurs à 0,5 mètres ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

##### AU-6.2 -DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- a) La construction d'une piscine doit être implantée en recul de la voie ou emprise publique, avec un recul minimum de 2 mètres à partir de l'alignement.

Les annexes construites sur l'avant du terrain, en application de l'article 7.1.e ci-dessous, doivent être implantées avec un recul de 8 mètres ou en alignement de la voirie avec, dans ce cas, l'obligation d'une ouverture principale donnant sur la voie publique.

En secteur AUS :

- b) Le long de la RD 1250, dans les parties situées hors agglomération, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 25 mètres par rapport à la limite extérieure de la voie.
- c) Dans le cas d'une construction implantée le long de la voie ferrée, autre que nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, celle-ci doit être implantée en recul de 4 mètres minimum, à partir de la limite de l'emprise publique.

**Article AU-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

**AU-7.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- a) Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantées :
- soit sur l'une des deux limites séparatives latérales,
  - soit en retrait des deux limites séparatives latérales,
- avec un retrait par rapport à la (ou les) limite(s) séparative(s) latérale(s) laissée(s) libre(s) au moins égal à 5 mètres. Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limites en limite séparative.
- b) Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantées en retrait de la limite de fond de parcelle, avec un retrait au moins égal à 4 mètres.
- c) Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libre d'implantation.
- d) La construction d'une annexe d'une surface inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup>, n'est soumise à aucune règle d'implantation par rapport aux limites séparatives, à l'exception des restrictions de l'article 7.1.e.
- e) Une annexe isolée par rapport à la construction principale à laquelle elle est liée devra prioritairement être implantée à l'arrière de la parcelle. Si la superficie ou la configuration de la parcelle ne permet pas une implantation à l'arrière du terrain, l'implantation d'une annexe est autorisée à l'avant du terrain.

**AU-7.2 -DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- a) L'implantation d'une piscine doit respecter un retrait au moins égal à 2 mètres par rapport à toutes les limites séparatives (distance comptée à partir du bord extérieur de la piscine).
- b) Le long de la voie ferrée, toute construction doit être implantée en retrait des limites séparatives, avec un retrait au moins égal à 4 mètres.
- c) Lorsqu'un fossé ou une craste valent limite séparative, l'implantation des constructions doit respecter un recul au moins égal à 4 mètres par rapport au bord du fossé ou de la craste.

**Article AU-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété**

---

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées en retrait l'une de l'autre, en respectant une distance entre elles au moins égale à 6 mètres.

Les piscines doivent être implantées en retrait des autres constructions en respectant une distance au moins égale à 2 mètres

La construction d'une annexe, d'une surface inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup>, doit s'implanter en retrait de 2 mètres au minimum par rapport à la piscine. Il n'y a pas de règles d'implantation pour les annexes par rapport aux autres constructions.

---

**Article AU-9 : Emprise au sol des constructions**

---

**AU-9.2 -DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.

**AU-9.2 -DISPOSTIONS PARTICULIÈRES**

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation ferroviaire, implantées le long de la voie ferrée.

---

**Article AU-10 : Hauteur maximale de constructions**

---

La hauteur maximale est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dans la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

**Dans le sous-secteur AUS1 :**

- a) Les constructions principales, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 9 mètres mesurée à l'égout du toit à l'acrotère, et de 12 mètres au faîtage.
- b) La construction d'annexes à une construction principale doit respecter une hauteur maximale de 3,50 mètres mesurée à l'égout du toit ou acrotère, et 4,50 mètres au faîtage.

**Dans le sous-secteur AUS2 :**

- a) Les constructions principales, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 6 mètres mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère, et de 8,5 mètres au faîtage.
- b) La construction d'annexes à une construction principale doit respecter une hauteur maximale de 3,50 mètres mesurée à l'égout du toit ou acrotère, et 4,50 mètres au faîtage.

**Dans le sous-secteur AUS3 :**

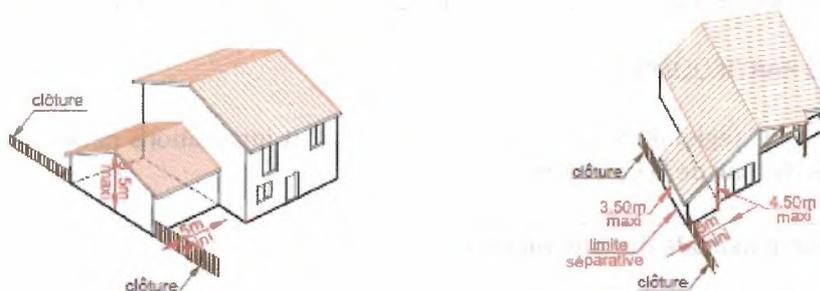
Toute construction, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 9 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère et de 12 mètres au faîtage.

**Dans le sous-secteur AUT :**

- a) Les constructions principales, autre que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 6 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère et de 8,50 mètres au faîtage.
- b) Les constructions d'annexes à une construction principale doivent respecter une hauteur maximale de 3,50 mètres mesurée à l'égout du toit ou acrotère et 4,50 mètres au faîtage.

**Dans tous les secteurs :**

Toutes les constructions **édifiées en limite séparative** doivent respecter une hauteur maximale de 3,50 mètres, sur une largeur minimale de 5 mètres.



**Article AU-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

**AU-11.1 - PRINCIPES GÉNÉRAUX**

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension 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, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect des constructions nouvelles ainsi que des extensions ou réhabilitations de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volume, matériaux, teintes). Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, de même que les constructions annexes.

La construction d'annexe à une construction principale devra être implantée en arrière de parcelle, entre la construction principale et la limite séparative de fond de parcelle.

Toute construction susceptible de porter atteinte à l'environnement peut être interdite, et en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

De plus, à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des éco-matériaux et de la maîtrise de l'énergie, peut être autorisé.

**AU-11.2 - LES CONSTRUCTIONS DEVRONT RESPECTER LES PRESCRIPTIONS SUIVANTE EN MATIÈRE DE :**

**AU-11.2-1 - FAÇADES**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, béton, etc.) est interdit, les matériaux bruts doivent être enduits.

Les couleurs pour les enduits seront exclusivement de teinte claire, en harmonie avec le paysage.

Dans le cas de constructions en pierre, les joints doivent être de la teinte des pierres.

### **AU-11.2-2 – TOITS ET COUVERTURES**

Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit d'une toiture terrasse, sous réserve que l'aspect général soit compatible avec le caractère des lieux avoisinants, soit d'une toiture dont les pentes seront supérieures à) 25 %. Des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les constructions annexes implantées isolément de la construction principale.

Les toitures terrasse peuvent être combinées avec les toitures à pente. Dans ce cas, elles doivent être situées à un niveau inférieur à la couverture tuile.

L'aspect des toitures à pentes devra être le suivant :

- tuiles « canal » ou aspect similaire de teinte terre cuite ;
- tuiles plates (tuiles mécaniques dites « de Marseille » ou ardoises) ou d'aspect similaire, de teinte en harmonie avec les constructions avoisinantes, à l'exclusion des tuiles vernissées (bleues, blanches, etc.).

Des matériaux différents peuvent être admis pour a couverture d'équipements publics constituant un signal urbain. Dans tous les cas, sont proscrits :

- la tôle ondulée, zinguée ou non, peinte ou non,
- les plaques d'amiante-ciment.

Les façades qui ne touchent pas les limites séparatives, hormis celles des constructions annexes d'une surface inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup>, devront présenter 50 cm minimum de débord de toit.

Dans le cas de réfection ou d'extension de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant (s'ils ne sont pas proscrits dans le présent règlement), et observer les mêmes pentes. La couverture des constructions annexes sera également conçue avec des matériaux de même aspect que ceux employés en couverture de la construction principale.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être installés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public.

### **AU-11.2-3 - CLOTURES**

Les clôtures doivent être conçues de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique (notamment en diminuant la visibilité aux sorties).

L'implantation d'une clôture en limite d'emprise publique devra respecter l'alignement de la voie.

En bordure des voies et entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. En particulier, les murs de clôture assurant une continuité avec le bâti devront être enduits de la même couleur que la façade contiguë.

Les clôtures ont une hauteur maximale :

- de 1,60 mètre en bordure des RD5 et RD1250, mesuré par rapport à la bordure de trottoir ou en son absence par rapport au bas-côté de la chaussée ;
- de 1,40 mètre en bordure des voies, mesuré par rapport à la bordure de trottoir ou en son absence par rapport au bas-côté de la chaussée ;
- de 1,80 mètre sur les limites séparatives, mesuré par rapport au terrain naturel.

Les nouvelles clôtures devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- mur maçonné ou enduit,
- mur bahut surmonté ou non d'une grille,
- panneaux préfabriqués en béton peints ou enduits,
- haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage. La hauteur des haies vives ne pourra excéder la hauteur de la clôture. En l'absence de clôture, les haies vives devront se conformer aux mêmes règles de hauteur que précisé ci-dessus.

Les murs pleins doivent être enduits ou peints sur toutes les faces.

Sont interdits les clôtures en brande et canisse, et les brises-vue souples. Sont également interdits les clôtures de type claustras en bois en bordure des voies de circulation.

Lorsqu'un fossé ou une craste valent limite séparative, l'implantation des clôtures doit respecter un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport au bord du fossé ou de la craste.

#### **AU-11.2-4 – LOCAUX ANNEXES ET TECHNIQUES**

Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture, un muret technique, les piliers des portails ou la façade du bâtiment, sans présenter de débord par rapport à l'espace public.

Le lieu de stockage des poubelles, les locaux prévus pour le stockage des bacs roulants de collecte des ordures ménagères doivent être prévus dans la construction. Les locaux prévus pour les deux roues doivent également être intégrés dans le volume de la construction.

Dans la mesure du possible, les bacs de récupération des eaux de pluie doivent être encastrés dans le volume de la construction ou enterrés.

---

### **Article AU-12 : Stationnement**

---

#### **AU-12.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement sont à la charge du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

Pour les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement est exigé sur la base de la seule surface de plancher nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.

Pour le changement de destination sans création de surface de plancher supplémentaire d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places est exigé en fonction de la nouvelle destination de la construction.

Aucune place de stationnement n'est exigée en cas de réhabilitation d'une construction existante.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus en termes de destination est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et dégagements.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris.

Pour les logements collectifs, au moins 30% de la surface de plancher du rez-de-chaussée de la construction sera dédié au stationnement, sauf au profit d'une surface affectée à un usage commercial ou de bureau. En dehors de l'emprise du bâtiment, les aires de stationnements seront perméables et végétalisées. Tout logement aura à minima une place de stationnement dédiée

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en application des dispositions ci-dessous. Le nombre sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure de 0,5, avec un minimum d'une place quelle que soit la surface réalisée.

### AU-12.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

#### AU-12.2.1 – Aires de stationnement pour les véhicules motorisés

a) Constructions destinées à l'habitation :

- Studio et T1 : 1 place de stationnement,
- T2 et plus : 2 places de stationnement,
- Logement locatif bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat : 1 place de stationnement.

Dans le cas de logements collectifs, des aires de stationnement pour les deux roues doivent également être aménagées, avec 1 m<sup>2</sup> minimum prévu par logement et une surface minimale de 5 m<sup>2</sup>.

- b) Constructions destinées aux bureaux : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, plus une place visiteur par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
- c) Constructions destinées à l'artisanat : 1 place de stationnement pour les 50 premiers m<sup>2</sup> de surface de plancher, et une place visiteur par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.
- d) Constructions destinées à l'artisanat : 1 place de stationnement pour les 50 premiers m<sup>2</sup> surface de plancher, et une place visiteur par tranche de 100 m<sup>2</sup> surface de plancher supplémentaire.
- e) Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre.
- f) Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : nombre de places de stationnement déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, du regroupement et du type de fréquentation.

#### AU-12.2.2 – Aires de stationnement pour les vélos

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après.

- Constructions à destination d'habitation collective
  - 1 place par logement.
  - Les surfaces sont aménagées sous forme de local de stationnement clos, sécurisé, et facilement accessible depuis la rue.

- **Constructions destinées aux commerces et à l'artisanat**
  - 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de plancher entamée.
  - Pour les constructions distantes de moins de 50 m les unes des autres, possibilité de mutualiser les aires de stationnement, sans pour autant réduire le nombre de places de stationnement précédemment défini.
  - Pour tout commerce dont la surface de plancher est supérieure à 500 m<sup>2</sup>, les places de stationnement seront abritées.
  
- **Constructions destinées aux bureaux**
  - 1 place pour 5 employés
  - Les aires de stationnement sont dotées de dispositifs permettant le stationnement couvert et sécurisé des vélos.
  - Pour les constructions distantes de moins de 50 m les unes des autres, possibilité de mutualiser les aires de stationnement, sans pour autant réduire le nombre de places de stationnement précédemment défini.
  
- **Constructions destinées à l'hébergement hôtelier**
  - Le nombre de places de stationnement doit correspondre à 25 % du nombre de chambres.
  - Les surfaces sont aménagées sous forme de local de stationnement clos et sécurisé.
  
- **Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**
  - 1 place pour 5 employés
  - A minima, 2 places visiteurs et 1 place visiteur supplémentaire par tranche de 100 m<sup>2</sup> de plancher entamée.
  - Les aires de stationnement des employés doivent être dotées de dispositifs permettant le stationnement couvert et sécurisé des vélos. Ces aires peuvent être mutualisées si ces constructions sont distantes entre-elles de moins de 100 m.

---

## Article AU-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

---

### AU-13.1 - DISPOSITION GÉNÉRALES

- a) L'imposition des constructions doit respecter la végétation existante. Les plantations existantes doivent être maintenues, au maximum. Toutefois, en cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par le projet ou l'opération, il doit être obligatoirement procédé au remplacement de plantations d'essences locales (chêne, noisetier, bouleau, saule, arbousier, etc.).
  
- b) Les espaces de pleine terre doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal sur une superficie au moins égale à 30% de celle du terrain d'assiette du projet.  
Sont intégrés dans les espaces de pleine terre 30 % de la surface des aires de stationnements perméables et végétalisées.  
Si le pétitionnaire est en mesure de justifier d'une meilleure perméabilité du procédé utilisé pour réaliser son aire de stationnement, le pourcentage d'espaces de pleine terre prendra en compte ladite surface perméable.
  
- c) Les nouvelles plantations doivent obligatoirement être réalisées avec des essences locales (chêne, noisetier, bouleau, saule, arbousier, etc.).
  
- d) Les opérations de plus de 3 logements doivent comporter des espaces libres d'une surface totale au moins égale à 10 % du terrain d'assiette de l'opération. Ces derniers doivent comporter pour moitié des espaces verts plantés, avec au moins un arbre de haute tige par tranche de 50 m<sup>2</sup> de terrain libre.
  
- e) Les aires de stationnement doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 50 m<sup>2</sup>.

Lorsque la surface de l'aire de stationnement excède 1000 m<sup>2</sup>, des bandes plantées d'arbres et arbustes doivent être aménagées en ses limites.

### **AU-13.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

a) **En secteur AUT**, conformément au schéma de l'O.A.P. :

- Les voies de desserte principales devront être bordées d'un alignement d'arbres,
- Les crastes et les fossés existants devront être préservés.

b) **En secteur AUS**, conformément au schéma de l'O.A.P. :

- Les voies de desserte principales devront être bordées d'un alignement d'arbres,
- Le fossé existant devra être préservé.

---

### **Article AU-14 : Coefficient d'occupation sol (COS)**

---

Supprimé au titre de la loi ALUR.

---

### **Article AU-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagement, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électriques**

---

Non réglementé.

---

### **Article AU-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé.

## ZONE À VOCATION D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES À URBANISER À COURT/MOYEN TERME

Zone  
AUI

### Article AUI-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ou installations destinées :

- au commerce,
- à l'habitation,
- à l'hébergement hôtelier,
- à l'exploitation agricole ou forestière.

Ainsi que :

- les constructions en sous-sol,
- les dépôts de véhicules,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un terrain de camping ou parc résidentiel de loisirs,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares.

### Article AUI-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

#### a) Dans l'ensemble de la zone :

Sont autorisées les constructions et installations sous réserve :

- de ne pas comporter de sous-sol,
- d'être adaptées aux contraintes du site (risque inondation par remontée de nappe),
- de la réalisation préalable du réseau d'assainissement d'eaux usées et des aménagements de gestion des eaux pluviales nécessaires à la zone,
- du respect de l'orientation d'aménagement et de programmation élaborée pour la zone.

De surcroît :

- b) Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à l'exécution de travaux, installation ou aménagements d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- c) Au sein des zones de nuisances sonores (zone de bruit) telles que reportées au plan de zonage, les constructions et installations sont autorisées sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur.

### Article AUI-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

#### AUI-3.1 - ACCÈS

##### AUI-3.1-1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée et en état de viabilité.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit

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

Hors agglomération, aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la RD 1250.

#### **AUI-3.1-2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Conformément au schéma de l'O.A.P, la desserte de la zone se fera obligatoirement à l'Est par un accès sur la rue de la Station.

#### **AUI-3.2 - VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux contraintes du site, à l'approche et à la manœuvre des services de secours et de collecte des déchets, et aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, en secteur soumis à un risque d'inondation par remontée de nappe, la chaussée devra être rehaussée par rapport au niveau du sol naturel. Elle devra, de plus, être conçue sur une structure réservoir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent manœuvrer et faire demi-tour.

Les voies nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement :

- d'au moins 3,50 mètres pour les voies en sens unique,
- et d'au moins 5,5 mètres pour les voies à double sens de circulation.

---

### **Article AUI-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

---

#### **AUI-4.1 - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **AUI-4.2 - EAUX USÉES**

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

En l'absence de ce réseau ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et à condition que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance. De plus, des dispositifs techniques devront être mis en place afin d'anticiper un éventuel raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux usées traitées (par une installation d'assainissement non collectif) ou non traitées est interdite dans le milieu superficiel (fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux).

De même, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement.

### **AUI-4.3 -EAUX PLUVIALES**

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures...) devront obligatoirement être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet.

Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales doivent avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3 l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

En tout état de cause, les dispositifs proposés seront adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Tous les cours d'eau, fossés ou crastes, en domaine public ou privé, doivent être conservés à ciel ouvert sauf autorisation expresse du service gestionnaire.

Les remblaiements ou élévations de murs dans le lit des fossés sont proscrits. L'élévation de murs bahuts, de digues en bordure de fossés, ou de tout autre aménagement, ne sera pas autorisée, sauf avis dérogatoire du service gestionnaire dans le cas où ces aménagements seraient destinés à protéger des biens sans créer d'aggravation par ailleurs. Une analyse hydraulique pourra être demandée suivant le cas.

Pour toutes nouvelles constructions, le seuil du bâti doit se situer à une cote de plus de 30 cm minimum par rapport au terrain naturel tout en se situant au-dessus du niveau de la voirie située au droit du terrain.

Lorsque la pollution apportée par les eaux pluviales risque de nuire à la salubrité publique ou au milieu naturel, le service gestionnaire peut prescrire au maître d'ouvrage, la mise en place de dispositifs spécifiques de prétraitement avant infiltration.

---

### **Article AUI-5 : Caractéristiques des terrains**

---

Supprimé au titre de la loi ALUR.

---

### **Article AUI-6 : Implantation de constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

#### **AUI-6.1 - DISPOSTIONS GÉNÉRALES**

- a) Les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en recul de la limite de l'emprise de la voie publique ou privée, avec un minimum de 6 mètres à partir de l'alignement.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libre d'implantation, sous réserve d'en justifier le besoin et la bonne insertion dans le site.
- c) Les ouvrages en saillies, tels que les balcons, les loggias et les débords de toitures inférieurs à 0,5 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

## **AUI-6.2 –DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- a) Le long de la RD 1250, dans les parties situées hors agglomération, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie.
- b) Dans le cas d'une construction implantée le long de la voie ferrée, autre que nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, celle-ci doit être implantée en recul de 4 mètres minimum, à partir de la limite de l'emprise publique.

---

### **Article AUI-7 : Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives**

---

#### **AUI-7.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- a) Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantées en retrait par rapport à toutes les limites séparatives, avec un retrait minimum de 4 mètres.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

#### **AUI-7.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- a) Le long de la voie ferrée, toute construction doit être implantée en retrait des limites séparatives, avec un retrait au moins égal à 4 mètres.
- b) Lorsqu'un fossé ou une craste valent limite séparative, l'implantation des constructions doit respecter un recul au moins égal à 4 mètres par rapport au bord du fossé ou de la craste.

---

### **Article AUI-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées en retrait l'une de l'autre avec une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la plus haute construction, sans que la distance ne puisse être inférieure à 4 mètres. La hauteur de la construction s'entend à l'égout du toit.

---

### **Article AUI-9 : Emprise au sol des constructions**

---

#### **AUI-9.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.

#### **AUI-9.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation ferroviaire, implantée le long de la voie ferrée.

---

**Article AUI-10 : Hauteur maximale des constructions**

---

- a) Les constructions principales, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 12 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- b) La hauteur maximale est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous réserve d'en justifier le besoin et la bonne insertion dans le site. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

---

**Article AUI-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

---

**AUI-11.1 - PRINCIPES GÉNÉRAUX**

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension 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, des sites des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect des constructions nouvelles ainsi que des extensions ou réhabilitations de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volume, matériaux, teints). Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, de même que les constructions annexes.

Toute construction susceptible de porter atteinte à l'environnement peut être interdite, et en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

De plus, à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des éco-matériaux et de la maîtrise de l'énergie, peut être autorisé.

**AUI-11.2 – LES CONSTRUCTIONS DEVRONT RESPECTER LES PRESCRIPTIONS SUIVANTES EN MATIÈRE DE :****AUI-11.2-1 - FAÇADES**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, béton, etc.) est interdit, les matériaux bruts doivent être enduits.

L'enseigne de l'activité sera obligatoirement sur une ou plusieurs façades de la construction, sans jamais dépasser l'égout du toit ou l'acrotère.

La conception des bâtiments à usage d'activités devra s'attacher à présenter une unité d'aspect et de matériaux.

### **AUI-11.2-2 – TOITS ET COUVERTURES**

Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect :

- Soit d'une toiture terrasse, sous réserve que l'aspect général soit compatible avec le caractère des lieux avoisinants et que les éventuels éléments techniques posés sur le toit soient intégrés dans le volume du bâtiment ou masqués par une paroi ;
- Soit d'une toiture dont les pentes seront supérieures à 25%. Des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les constructions annexes implantées isolément de la construction principale.

Les toitures-terrasses pourront opportunément être végétalisées.

Sont proscrits les panneaux imitant la tuile, et les bacs métalliques non peints présentant des brillances.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires doivent être installés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public.

### **AUI-11.2-3 - CLOTURES**

Les clôtures doivent être conçues de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique (notamment en diminuant la visibilité aux sorties).

L'implantation d'une clôture en limite d'emprise devra respecter l'alignement de la voie.

En bordure des voies et entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. En particulier, les murs de clôture assurant une continuité avec le bâti devront être enduits de la même couleur que la façade contiguë.

Les clôtures ont une hauteur maximale :

- De 1,80 mètre en bordure de RD 5 et RD 1250, mesuré par rapport à la bordure de trottoir ou en son absence par rapport au bas-côté de la chaussée,
- De 1,60 mètre en bordure des autres voies, mesuré par rapport à la bordure de trottoir ou en son absence par rapport au bas-côté de la chaussée,
- De 2 mètres sur les limites séparatives, mesuré par rapport au terrain naturel.

Sur limite d'emprise publique, les nouvelles clôtures devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- Mur maçonné ou enduit ; les murs pleins doivent être enduits ou peints sur toutes les faces,
- Grillage de couleur sombre doublé d'une haie vive d'essences locales.

Sur limites séparatives, les nouvelles clôtures devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- Grillage de couleur sombre (types panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis, ou grillage simple torsion sur profils en fer) ;
- Grillage de couleur sombre doublé d'une haie vive d'essences locales.

Lorsqu'un fossé ou une craste valent limite séparative, l'implantation des clôtures doit respecter un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport au bord du fossé ou de la craste.

### **AUI-11.2-4 – LOCAUX ANNEXES ET TECHNIQUES**

Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte dans modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture, un muret technique, les piliers des portails ou la façade du bâtiment, de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type mure, panneau à claire-voie, haie compacte.

Le lieu de stockage des poubelles, les locaux prévus pour le stockage des bacs roulants de collecte des ordures ménagères doivent être prévus dans la construction. Les locaux prévus pour les deux roues doivent également être intégrés dans le volume de la construction.

Dans la mesure du possible, les bacs de récupération des eaux de pluie doivent être encastrés dans le volume de la construction ou enterrés.

---

## Article AUI-12 : Stationnement

---

### AUI-12.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement sont à la charge du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet.

Pour les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement est exigé sur la base de la seule surface de plancher nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.

Pour le changement de destination sans création de surface de plancher supplémentaire d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places est exigé en fonction de la nouvelle destination de la construction.

Aucune place de stationnement n'est exigée en cas de réhabilitation d'une construction existante. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus en termes de destination est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et dégagements.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m<sup>2</sup>, espace de manœuvre compris.

Pour les logements collectifs, au moins 30% de la surface de plancher du rez-de-chaussée de la construction sera dédié au stationnement, sauf au profit d'une surface affectée à un usage commercial ou de bureau. En dehors de l'emprise du bâtiment, les aires de stationnements seront perméables et végétalisées. Tout logement aura à minima une place de stationnement dédiée

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en application des dispositions ci-dessous. Le nombre sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure de 0,5, avec un minimum d'une place quelle que soit la surface réalisée.

### AUI-12.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

#### AUI-12.2.1 – Aires de stationnement pour les véhicules motorisés

Le nombre de places de stationnements à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

- a) Constructions destinées à l'industrie : 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- b) Constructions destinées aux bureaux : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, plus une place visiteur par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
- c) Constructions destinées à l'artisanat : 1 place de stationnement pour les 50 premiers m<sup>2</sup> de surface de plancher, et une place visiteur par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.
- d) Constructions destinées au commerce : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

### AUI-12.2.2 – Aires de stationnement pour les vélos

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après.

- Constructions destinées aux commerces et à l'artisanat
  - 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de plancher entamée.
  - Pour les constructions distantes de moins de 50 m les unes des autres, possibilité de mutualiser les aires de stationnement, sans pour autant réduire le nombre de places de stationnement précédemment défini.
  - Pour tout commerce dont la surface de plancher est supérieure à 500 m<sup>2</sup>, les places de stationnement seront abritées.
- Constructions destinées aux bureaux
  - 1 place pour 5 employés
  - Les aires de stationnement sont dotées de dispositifs permettant le stationnement couvert et sécurisé des vélos.
  - Pour les constructions distantes de moins de 50 m les unes des autres, possibilité de mutualiser les aires de stationnement, sans pour autant réduire le nombre de places de stationnement précédemment défini.
- Constructions destinées à l'hébergement hôtelier
  - Le nombre de places de stationnement doit correspondre à 25 % du nombre de chambres.
  - Les surfaces sont aménagées sous forme de local de stationnement clos et sécurisé.
- Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
  - 1 place pour 5 employés
  - A minima, 2 places visiteurs et 1 place visiteur supplémentaire par tranche de 100 m<sup>2</sup> de plancher entamée.
  - Les aires de stationnement des employés doivent être dotées de dispositifs permettant le stationnement couvert et sécurisé des vélos. Ces aires peuvent être mutualisées si ces constructions sont distantes entre-elles de moins de 100 m.

---

## Article AUI-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

---

### AUI-13.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- a) L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante :
  - Les fossés existants devront être préservés,

- Les plantations existantes doivent être maintenues, au maximum. Toutefois, en cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par le projet ou l'opération, il doit être obligatoirement procédé au remplacement de plantations d'essences locales (chêne, noisetier, bouleau, saule, arbousier, etc.).
- b) Les espaces de pleine terre doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal soit sur la moitié de leur surface, soit sur une superficie au moins égale à 10 % de celle du terrain d'assiette du projet. Un soin particulier doit être apporté au traitement de la marge de recul entre le bâtiment et la voie publique.
- c) Les nouvelles plantations doivent obligatoirement être réalisées avec des essences locales (chêne, noisetier, bouleau, saule, arbousier, etc.).
- d) Conformément au schéma de l'O.A.P :
  - les marges de retrait imposées à l'article AUI-7 doivent faire l'objet de plantations permettant d'assurer un écran végétal d'au moins 2 mètres de large, au sein duquel ne peuvent être intégrées des aires de stationnement ;
  - les limites de la zone donnant d'une part sur la rue de la Station et d'autre part sur la voie ferrée, devront bénéficier d'un écran végétal d'une bande de 12 à 15 mètres d'épaisseur permettant d'assurer un espace tampon. Aux abords immédiats de la canalisation électrique (servitude I4), la hauteur de ces plantations ne pourra excéder 1,50 m.
- e) Sauf impossibilité liée à la configuration du terrain, les aires de stockage et de manutention sont localisées prioritairement à l'arrière de la construction, non visibles depuis l'espace public.
- f) Les aires de stationnement d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 6 emplacements.

---

**Article AUI-14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)**

---

Supprimé au titre de la loi ALUR.

---

**Article AUI-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé.

---

**Article AUI-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagement, en matière d'infrastructures et réseaux électroniques**

---

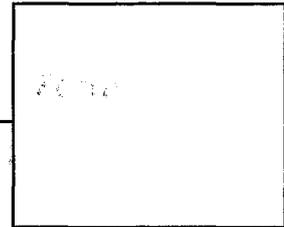
Non règlementé.

## TITRE 4

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

---

## ZONE AGRICOLE



---

### Article A-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

---

Toutes les constructions et installations non autorisées à l'article A-2 sont interdites.

Les constructions en sous-sol sont interdites.

---

### Article A-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

---

Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou forestière, y compris les constructions à usage d'habitation et les installations classées pour environnement sont autorisées sous réserve qu'elles soient directement nécessaires à une exploitation agricole ou forestière présente dans la zone. De surcroit, au sein des zones de nuisances sonores (zone de bruit) telles que reportées au plan de zonage, les constructions et installations sont autorisées sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à la condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou agricoles et des paysages. Et qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur l'unité foncière sur laquelle elles sont implantées.

Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être nécessaires à l'exécution de travaux, installation ou aménagements d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

L'implantation d'une caravane, résidence mobile, habitation légère de loisirs, à condition de ne pas constituer l'habitat permanent de ses utilisateurs, que son nombre soit limité à une unité sur l'ensemble de la propriété et qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public.

---

### Article A-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

---

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct, ou indirect lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur voie existante ou à créer, publique ou privée et en état de viabilité.

Le nombre d'accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

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

## Article A-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

### A-4.1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

A défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, il pourra être autorisé une desserte en eau par forage ou puits particulier, à condition que le pompage soit déclaré en Mairie et à l'ARS, conformément à la réglementation en vigueur, et qu'il ne constitue aucun risque de pollution vis-à-vis de la ressource.

### A-4.2 - EAUX USÉES

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

En l'absence de ce réseau ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et à condition que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance. De plus, des dispositifs techniques devront être mis en place afin d'anticiper un éventuel raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux usées traitées (par une installation d'assainissement non collectif) ou non traitées est interdite dans le milieu superficiel (fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux).

De même, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement.

### A-4.3 - EAUX PLUVIALES

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures...) devront obligatoirement être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet.

Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales doivent avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3 l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

En tout état de cause, les dispositifs proposés seront adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Tous les cours d'eau, fossés ou crastes, en domaine public ou privé, doivent être conservés à ciel ouvert sauf autorisation expresse du service gestionnaire.

Les remblaiements ou élévations de murs dans le lit des fossés sont proscrits. L'élévation de murs bahuts, de digues en bordure de fossés, ou de tout autre aménagement, ne sera pas autorisée, sauf avis dérogatoire du service gestionnaire dans le cas où ces aménagements seraient destinés à protéger des biens sans créer d'aggravation par ailleurs. Une analyse hydraulique pourra être demandée suivant le cas.

Pour toutes nouvelles constructions, le seuil du bâti doit se situer à une cote de plus de 30 cm minimum par rapport au terrain naturel tout en se situant au-dessus du niveau de la voirie située au droit du terrain.

Toute installation agricole non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

---

#### **Article A-5 : Caractéristiques des terrains**

---

Supprimé au titre de la loi ALUR.

---

#### **Article A-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

##### **A-6.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- a) Les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en recul de la voie publique, avec un minimum de 6 mètres à partir de l'alignement.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation, sous réserve d'en justifier le besoin et la bonne insertion dans le site.

##### **A-6.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation de PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

---

#### **Article A-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

##### **A-7.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- a) Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantées en retrait par rapport à toutes les limites séparatives, avec un retrait minimum de 15 mètres.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

##### **A-7.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- a) L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.
- b) Lorsqu'un fossé ou une craste valent limite séparative, l'implantation des constructions doit respecter un recul au moins égal à 4 mètres par rapport au bord du fossé ou de la craste.

---

**Article A-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé.

---

**Article A-9 : Emprise au sol des constructions**

---

Non réglementé.

---

**Article A-10 : Hauteur maximale des constructions**

---

**A-10.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

La hauteur maximale des constructions nécessaires à l'exploitation agricole est fixée à 12 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère. La hauteur maximale est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

**A-10.2 -DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée dans le prolongement et le gabarit des volumes existants.

---

**Article A-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

---

**A-11.1 - PRINCIPES GÉNÉRAUX**

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension 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, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect des constructions nouvelles ainsi que des extensions ou réhabilitations de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes). Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, de même que les constructions annexes.

Toute construction susceptible de porter atteinte à l'environnement peut être interdite, et en particulier tout postiche d'architecture typique d'une autre région.

De plus, à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des éco-matériaux et de la maîtrise de l'énergie, peut être autorisé.

**A-11.2 - LES CONSTRUCTIONS DEVRONT RESPECTER LES PRESCRIPTIONS SUIVANTES EN MATIÈRE DE :**

**A-11.2-1 - FAÇADES**

Les différents murs des bâtiments, ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non depuis l'espace public, doivent présenter une unité d'aspect.

La conception des bâtiments agricoles devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à présenter une unité d'aspect et de matériaux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, béton, etc.) est interdit, les matériaux bruts doivent être enduits.

#### **A-11.2-2 – TOITS ET COUVERTURES**

Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect d'une toiture dont les pentes seront supérieures à 25 %.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être installés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public.

#### **A-11.2-3 - CLOTURES**

Les clôtures ont une hauteur maximale mesurée par rapport au terrain naturel :

- De 1,40 mètre en limite d'emprise publique,
- De 1,80 mètre sur les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle.

Les nouvelles clôtures devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- Mur bahut surmonté ou non d'une grille,
- Grillage de couleur sombre,
- Haie végétale, éventuellement doublée d'un grillage.

Lorsqu'un fossé ou une craste valent limite séparative, l'implantation des clôtures doit respecter un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport au bord du fossé ou de la craste.

#### **A-11.2-4 – LOCAUX ANNEXES ET TECHNIQUES**

Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture, un muret technique, les piliers des portails ou la façade du bâtiment, sans présenter de débord par rapport à l'espace public.

Le lieu de stockage des poubelles, les locaux prévus pour le stockage des bacs roulants de collecte des ordures ménagères doivent être prévus dans la construction. Les locaux prévus pour les deux roues doivent également être intégrés dans le volume de la construction.

Dans la mesure du possible, les bacs de récupération des eaux de pluie doivent être encastrés dans le volume de la construction ou enterrés.

---

### **Article A-12 : Stationnement**

---

Non règlementé.

---

### **Article A-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations**

---

Les crastes et les fossés existants doivent être préservés.

Envoyé en préfecture le 25/06/2021  
Reçu en préfecture le 25/06/2021  
Affiché le 25/06/21 520  
ID : 033-213305550-20210624-23\_06\_21\_01-DE

---

**Article A-14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)**

---

Supprimé au titre de la loi ALUR.

---

**Article A-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements en matière de performances énergétiques t environnementales**

---

Non règlementé.

---

**Article A-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques**

---

Non règlementé.

## TITRE 5

---

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE

## ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE

Zone  
N

### Article N-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- a) **Dans l'ensemble de la zone**, est interdite toute construction ou installation non autorisée à l'article N-2. Les constructions en sous-sol sont interdites.
- b) **Au sein du secteur Ns**, toute construction ou installation nouvelle est strictement interdite, ainsi que tout remblai même inférieur à 400 m<sup>2</sup>.

### Article N-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

#### Dans l'ensemble de la zone (N, Nc, Ncar, NL, Ne et Nh) hors secteur Ns :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou agricoles et des paysages, et qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière existante dans la zone,
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être nécessaires à l'exécution de travaux, installation ou aménagements d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,
- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment,
- la reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, est autorisée à condition d'avoir été régulièrement édifié et d'avoir été détruit depuis moins de 10 ans,
- les liaisons piétonnes, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les annexes et piscines liées à une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du présent PLU, sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage,
- au sein des secteurs concernés par les nuisances sonores (zones de bruit telles que reportées au plan de zonage), les constructions et installations admises dans la zone, sont autorisées sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments,
- dans une bande de 15 mètres de part et d'autre des berges de la craste de Tagon et de tous les cours d'eau répertoriés au plan de zonage, les installations et constructions admises dans la zone sont autorisés sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'entretien ou à l'usage des cours d'eaux.

**Uniquement au sein de la zone N :**

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière,
- l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et destinée à l'habitation, sous réserve qu'elle soit limitée à :
  - o 50 % pour une surface initiale inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>,
  - o 30 % de la surface initiale pour une surface initiale supérieure à 100 m<sup>2</sup>, avec une limite en valeur absolue de 100 m<sup>2</sup> d'extension.
- les annexes à une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'elles n'excèdent pas 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol,
- l'implantation d'une piscine dès lors qu'elle est liée à une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas excéder un bassin de 50 m<sup>2</sup> et que la piscine soit implantée à une distance maximale de 20 mètres mesurée entre le bord extérieur de la piscine et la façade la plus proche de la construction principale située sur le terrain d'assiette.

**Uniquement au sein du secteur Nh :**

- les constructions à usage d'habitation sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et destinée à l'habitation, sous réserve qu'elle soit limitée à :
  - o 50 % pour une surface initiale inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>,
  - o 30 % de la surface initiale pour une surface initiale supérieure à 100 m<sup>2</sup>, avec une limite en valeur absolue de 100 m<sup>2</sup> d'extension.
- les annexes à une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'elles n'excèdent pas 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol,
- l'implantation d'une piscine dès lors qu'elle est liée à une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas excéder un bassin de 50 m<sup>2</sup> et que la piscine soit implantée à une distance maximale de 20 mètres mesurée entre le bord extérieur de la piscine et la façade la plus proche de la construction principale située sur le terrain d'assiette.

**Uniquement au sein du secteur NL :**

Les constructions, installations ou aménagements nécessaires aux activités sportives et de loisirs et l'aménagement d'aire de jeux, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Uniquement au sein du secteur Nc :**

L'aménagement d'un camping sous réserve :

- de faire l'objet d'un aménagement d'ensemble,
- de l'application de l'Arrêté du 17 février 2014 relatif aux normes et à la procédure de classement des terrains de camping catégorie « aire naturelle »,
- de présenter une densité maximale de 30 emplacements à l'hectare,
- de maintenir une couverture végétale importante à l'échelle de l'ensemble du terrain d'assiette du projet.

**Uniquement au sein du secteur Ne :**

Les constructions, installations et aménagements légers, à condition d'être nécessaires aux activités équestres présentes sur la zone et sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels

ou des paysages.

**Uniquement au sein du secteur Ncar :**

- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être nécessaires à l'extraction de matériaux (sable),
- Les installations à usage industriel sous réserve d'être nécessaires à l'extraction de matériaux (sable).

---

**Article N-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

---

**N-3.1 - ACCÈS**

**N-3.1-1 – DISPOSITIONS GENERALES**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct, ou indirect lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée et en état de viabilité.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation. Ainsi, les accès devront avoir la largeur minimale suivante sur toute la longueur du cheminement :

- 4,50 mètres pour desservir 1 logement,
- 5,50 mètres pour desservir 2 logements ou plus.

Hors agglomération, aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la RD 1250.

**N-3-2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES**

En secteur Nc, conformément au schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P), l'accès à la zone se fera obligatoirement par le chemin rural bordant le secteur concerné à l'Ouest et qui débouche sur la rue du Colonel Robert Picqué.

**N-3.2 - VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'approche et à la manœuvre des services de secours et de collecte des déchets, et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent manœuvrer et faire demi-tour.

---

**Article N-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

---

**N-4.1 - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle, ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

À défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, il pourra être autorisée une desserte en eau par forage ou puits particulier, à condition que le pompage soit déclaré en Mairie et à l'ARS, conformément à la réglementation en vigueur, et qu'il ne constitue aucun risque de pollution vis-à-vis de la ressource.

#### **N-4.2 - EAUX USÉES**

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines. Les branchements au réseau public d'assainissement des eaux usées doivent être conformes à la réglementation en vigueur. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

En l'absence de ce réseau ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et à condition que la surface de la parcelle et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance. De plus, des dispositifs techniques devront être mis en place afin d'anticiper un éventuel raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation des eaux usées traitées (par une installation d'assainissement non collectif) ou non traitées est interdite dans le milieu superficiel (fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux).

De même, les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement.

#### **N-4.3 - EAUX PLUVIALES**

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées (parking, voiries, toitures...) devront obligatoirement être infiltrées sur le terrain d'assiette du projet.

Les ouvrages d'infiltration des eaux pluviales doivent avoir un volume suffisant pour stocker une pluie de 50 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé. Ces ouvrages pourront être dotés d'une surverse et/ou d'un débit de fuite régulé à 3 l/s/ha vers un exutoire fonctionnel.

En tout état de cause, les dispositifs proposés seront adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Tous les cours d'eau, fossés ou crastes, en domaine public ou privé, doivent être conservés à ciel ouvert sauf autorisation expresse du service gestionnaire.

Les remblaiements ou élévations de murs dans le lit des fossés sont proscrits. L'élévation de murs bahuts, de digues en bordure de fossés, ou de tout autre aménagement, ne sera pas autorisée, sauf avis dérogatoire du service gestionnaire dans le cas où ces aménagements seraient destinés à protéger des biens sans créer d'aggravation par ailleurs. Une analyse hydraulique pourra être demandée suivant le cas.

Pour toutes nouvelles constructions, le seuil du bâti doit se situer à une cote de plus de 30 cm minimum par rapport au terrain naturel tout en se situant au-dessus du niveau de la voirie située au droit du terrain.

---

**Article N-5 : Caractéristiques des terrains**

---

Supprimé au titre de la loi ALUR.

---

**Article N-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

**N-6.1 - DISPOSTIONS GÉNÉRALES**

- a) **Dans l'ensemble de la zone, hors secteur Nh**, les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantées en recul de la voie d'emprise publique, avec un minimum de 50 mètres à partir de l'alignement.
- b) **En secteur Nh**, les constructions, autre que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantées en recul de la limite de l'emprise de la voie publique ou privée, avec un minimum de 8 mètres et avec un recul minimum de 15 mètres de l'alignement des routes départementales.
- c) Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

**N-6.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- a) Une implantation différente de celle visée à l'article N-6.1 est imposée pour les constructions implantées hors agglomération le long de la RD 1250 : les constructions destinées à l'habitation doivent être implantées en recul minimal de 35 mètres de l'axe de la voie, et les autres constructions en recul de 25 mètres de l'axe de la voie à partir de l'alignement.
- b) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction, existante.

---

**Article N-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

**N-7.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- a) **Dans l'ensemble de la zone**, les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et les constructions annexes telles que définies dans les dispositions générales, doivent être implantées en retrait par rapport à toutes les limites séparatives, avec un retrait minimum de 6 mètres.
- b) Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation, sous réserve d'en justifier le besoin et la bonne insertion dans le site.

**N-7.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- a) L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.
- b) Lorsqu'un fossé ou une craste valent limite séparative, l'implantation des constructions doit respecter un recul au moins égal à 4 mètres par rapport au bord du fossé ou de la craste.

---

**Article N-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

**En secteur Nh**, les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées en retrait l'une de l'autre, en respectant une distance entre elles au moins égale à 6 mètres.

**En zone N**, l'implantation d'une piscine doit respecter une distance maximale de 20 mètres mesurée entre le bord extérieur de la piscine et la façade de la construction principale sur le terrain d'assiette.

**En zone N**, les piscines doivent être implantées en retrait des autres constructions en respectant une distance au moins égale à 2 mètres.

**En zone N**, la construction d'une annexe, d'une surface inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup>, doit s'implanter en retrait de 2 mètres au minimum par rapport aux piscines. Il n'y a pas de règles d'implantation pour ces annexes par rapport aux autres constructions.

---

**Article N-9 : Emprise au sol des constructions**

---

**En secteur Nh**, l'emprise au sol maximale des constructions, y compris les annexes, est fixée à 10 % de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

**En secteur Ne**, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10 % de la superficie de l'ensemble du secteur.

**En secteur Nc et NL**, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10 % de la superficie de l'ensemble du secteur.

**En secteur Ncar**, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 0,15 % de la superficie de l'ensemble du secteur.

**Au sein de la zone N**, le long de la voie ferrée, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

---

**Article N-10 : Hauteur maximale des constructions**

---

**N-10.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- a) Les nouvelles constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et autres que celles nécessaires à l'exploitation forestière, doivent respecter une hauteur maximale de 6 mètres mesurée à l'égout du toit ou à acrotère, et 8,50 mètres au faîtage.
- b) La hauteur maximale des constructions nécessaires à l'exploitation forestière est fixée à 12 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- c) Les constructions d'annexes à une construction principale doivent respecter une hauteur maximale de 3,50 mètres mesurée à l'égout du toit ou acrotère, et 4,50 m au faîtage.
- d) La hauteur maximale est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

## **N-10.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée dans le prolongement et dans le gabarit des volumes existants

---

## **Article N-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

---

### **N-11.1 - PRINCIPES GÉNÉRAUX**

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la constructions par sa situation, son architecture, sa dimension 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, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect des constructions nouvelles ainsi que des extensions ou réhabilitations de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volume, matériaux, teintes). Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, de même que les constructions annexes.

Toute construction susceptible de porter atteinte à l'environnement peut être interdite, et en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

De plus, à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des éco-matériaux et de la maîtrise de l'énergie, peut être autorisé.

### **N-11.2 - LES CONSTRUCTIONS DEVRONT RESPECTER LES PRESCRIPTIONS SUIVANTES EN MATIÈRE DE :**

#### **N-11.2-1 - FAÇADES**

Les différents murs des bâtiments, ou d'un ensemble de bâtiments, aveugle ou non, visibles ou non depuis l'espace public, doivent présenter une unité d'aspect.

Les matériaux et couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour leur similitude d'aspect avec le caractère dominant des façades avoisinantes. Les façades en bois sont également autorisées.

Les parements de façades de bâtiments annexes devront être en harmonie avec ceux des constructions principales.

La conception des bâtiments forestiers annexes devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à présenter une unité d'aspect et de matériaux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, béton, etc.) est interdit, les matériaux bruts doivent être enduits.

#### **N-11.2-2 – TOITS ET COUVERTURES**

Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect d'une toiture dont les pentes seront

supérieures à 25 %. Des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les constructions annexes, tels que garages ou abris de jardins implantés isolément de la construction principale.

L'aspect des toitures à pentes devra être analogue au caractère dominant des constructions avoisinantes (aspect similaire à la tuile). La couverture des constructions annexes et des extensions de construction existante sera conçue avec un matériau de même aspect que ceux employés en couverture de la construction principale.

Les façades, hormis celles des constructions annexes d'une surface inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup>, devront présenter 50 cm minimum de débord de toit.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être installés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public.

#### **N-11.2-3 - CLOTURES**

Les clôtures doivent être conçues de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique (notamment en diminuant la visibilité aux sorties).

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées. En bordure des voies et entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Les clôtures ont une hauteur maximale mesurée par rapport au terrain naturel :

- de 1,40 mètre en limite d'emprise publique,
- de 1,80 mètre sur les limites séparatives latérales ou en fond de parcelle.

Les nouvelles clôtures devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- Mur bahut surmonté ou non d'une grille,
- Grillage de couleur sombre,
- Haie végétale, éventuellement doublée d'un grillage.

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

Lorsqu'un fossé ou une craste valent limite séparative, l'implantation des clôtures doit respecter un recul au moins égal à 1 mètre par rapport au bord du fossé ou de la craste.

#### **N-11.2-4 – LOCAUX ANNEXES ET TECHNIQUES**

Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture, un muret technique, les piliers des portails ou la façade du bâtiment, sans présenter de débord par rapport à l'espace public.

Le lieu de stockage des poubelles, les locaux prévus pour le stockage des bacs roulants de collecte d'ordures ménagères doivent être prévus dans la construction. Les locaux prévus pour les deux roues doivent également être intégrés dans le volume de la construction.

Dans la mesure du possible, les bacs de récupération des eaux de pluie doivent être encastrés dans le volume de la construction ou enterrés.

---

## Article N-12 : Stationnement

---

Non règlementé.

---

## Article N-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

---

### N-13.1 -DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- a) L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante :
- les crastes et les fossés existants devront être préservés,
  - les plantations existantes doivent être maintenues au maximum. Les constructions doivent être dissimulées par un masque végétal.
- b) Les nouvelles plantations doivent obligatoirement être réalisées avec des essences locales (chêne, noisetier, bouleau, saule, arbousier, etc.).
- c) Les boisements existants classés en espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme devront être conservés.
- d) Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement, doivent être intégralement conservés.

A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur un terrain concerné par une telle protection ou en limite de celui-ci, sont soumis à autorisation préalable et doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Ils pourront être refusés si l'opération projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité contribuant à la qualité paysagère du secteur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

### N-13.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

**En secteur Nh**, toute construction nouvelle doit comporter des espaces de pleine terre dont la surface doit être au moins égale à 75 % du terrain d'assiette du projet.

Sont intégrés dans les espaces de pleine terre 30 % de la surface des aires de stationnements perméables et végétalisées.

Si le pétitionnaire est en mesure de justifier d'une meilleure perméabilité du procédé utilisé pour réaliser son aire de stationnement, le pourcentage d'espaces de pleine terre prendra en compte ladite surface perméable.

**En secteur Nc**, un minimum de 60 % de la superficie de l'ensemble du secteur devra être planté.

---

## Article N-14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

---

Supprimé au titre de la loi ALUR.

---

**Article N-15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

Non règlementé.

---

**Article-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques.**

---

Non règlementé.

31/06/20



Commune de Marcheprime  
Département de la Gironde (33)

PLAN LOCAL D'URBANISME

Plan local d'urbanisme (PLU)  
Département approuvé en 1982  
Mise au PF approuvée le 13/11/2008  
Mise à jour approuvée le 13/11/2018

MODIFICATION SIMPLIFIÉE n°3  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

4.1 - Zonage

- Zone urbaine**  
à vocation d'habitat et d'activités compatibles
- UA
  - UAs
  - UAd
  - Ua
  - Ubs
  - Ubsd
- Zone naturelle et forestière**
- N
  - Nc
  - Ncsr
  - Nle
  - NH
  - Ns
- Zone agricole**
- A

- à vocation économique**
- UI
  - UIp

- Zone à urbaniser**  
à vocation d'habitat et d'activités compatibles
- AUS1
  - AUS2
  - AUS3
  - AUT

- à vocation économique**
- AUI

- Autres aménagements**
- Elément De Paysage, De Patrimoine à Protéger (au titre de l'art L.151.23 du Code de l'urbanisme)
  - Emplacement Réserve (au titre de l'art L.151.41 du Code de l'urbanisme)
  - Espace Boisé Classé (au titre de l'art L.113 du Code de l'urbanisme)
  - Zone de bruit liée au passage de la RD5 et de la RD 1250
  - Zone de bruit liée au passage de la voie ferrée
  - Cours d'eau
  - Patrimoine bâti à protéger (au titre de l'art L.151-19 du Code de l'urbanisme)
  - Usine à créer (au titre de l'art L.151-30 du Code de l'urbanisme)



Liste des emplacements réservés

N°	Description	Surface (m²)	Coordonnées
1	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	100	48.123.123
2	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	100	48.123.123
3	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	100	48.123.123
4	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	100	48.123.123
5	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	100	48.123.123
6	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	100	48.123.123
7	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	100	48.123.123
8	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	100	48.123.123
9	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	100	48.123.123
10	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	100	48.123.123
11	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	100	48.123.123
12	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	100	48.123.123
13	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	100	48.123.123
14	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	100	48.123.123
15	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	100	48.123.123
16	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	100	48.123.123
17	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	100	48.123.123
18	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	100	48.123.123
19	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	100	48.123.123
20	Emplacement réservé pour la construction d'un bâtiment d'habitat individuel	100	48.123.123

0 500m 1000m 1 km

11-12-19-01



MARCHEPRIME

Une ville au cœur

Nombre de  
Conseillers  
en exercice : 27

Présents : 25

Votants : 26

EXTRAIT  
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille dix-neuf  
Le onze décembre à dix-neuf heures

Le conseil municipal de la commune de Marcheprime dûment  
convoqué à la mairie, s'est réuni en session ordinaire à la  
mairie, sous la présidence de M. BAUDY Serge, Maire.

Date de la convocation du Conseil Municipal : 5 décembre 2019

**OBJET :**  
**Approbation de  
la Modification  
simplifiée du  
PLU**

**Présents :** M. BAUDY, Mme MARTIN, M. SERRE, M. SIMORRE,  
Mme CALLEN, M. GUICHENEY, Mme BOURGAREL, M. VIGNACQ,  
M. GRATADOUR, Mme LEBLANC, M. ERRE, Mme ROEHRIG,  
M. BERBIS, Mme MAURIN, M. NZIYUMVIRA, Mme FAUGERE,  
M. DA SILVA, M. LE ROUX, Mme TETEFOLLE, Mme BRETTEZ,  
M. MARTINEZ, Mme BATS, M. BARGACH, M. MEISTERTZHEIM,  
Mme GAILLET.

**Absents :** Mme FERNANDEZ,

Mme DANGUY a donné procuration à M. BERBIS.

**Secrétaire de séance :** Mme CALLEN

Madame Karine MARTIN, Adjointe chargée de l'Habitat, du Cadre de Vie et de l'Urbanisme indique que la modification simplifiée portait sur les rectifications, ajustements et actualisations suivants :

Document modifié	Article modifié	Contenu de la modification
Règlement du PLU	Article 7 - Dispositions générales	Complément de la définition de l'emprise au sol
	Article 6.1 a) - Zone UA	Remplacement du terme « fixe » par « minimum » pour le recul de 4m par rapport à la voie
	Article 11.2.3 - Zones UI et AUI	Dans les zones d'activité économique : Hauteur des clôtures en bordure de RD = 1,80m max. Hauteur des clôtures en bordure de voie communale = 1,60m max.
	Article 13 - Zones U et AU	Précision concernant les exclusions des espaces libres : « les aires de stationnement, les accès et les aménagements de voirie nécessaire à la construction ou l'opération présente sur la parcelle ».

Document modifié	Article modifié	Contenu de la modification
	Article 7 - Zone N	Recul des constructions par rapport aux limites séparatives de 5m minimum
	Article 8 - Zone N	Implantation des piscines au minimum à 2m des autres constructions Annexes libres d'implantation
Plan de zonage	Suppression de l'emplacement réservé n°14	Piste cyclable en cours d'achèvement

La modification simplifiée du PLU a fait l'objet d'une délibération le 19 septembre 2019, pour détermination des modalités de mise à disposition du dossier.

Le dossier de modification a été adressé à la Sous-préfecture du Bassin d'Arcachon et aux autres personnes publiques associées (PPA) le 26 septembre 2019.

Un avis de publicité informant de la procédure et des modalités de la mise à disposition du dossier de modification est paru dans le journal d'annonces légales « Les Echos Judiciaires Girondins » le 18 octobre 2019.

Le dossier de modification était disponible à la consultation sur le site internet de la Ville et en Mairie du 4 novembre au 9 décembre 2019 inclus. Un registre avait été ouvert pour recueillir les observations du public.

Madame Karine MARTIN indique au Conseil municipal que le public n'a émis aucune remarque à propos du projet de modification présenté.

La chambre d'Agriculture de la Gironde et le SYBARVAL ont adressé un courrier indiquant qu'ils n'avaient pas d'observations à faire sur le projet.

Le PNR Landes de Gascogne demande à la Commune de conserver dans l'article 13 des zones U et AU, la considération des aires de stationnement non couvertes comme étant des espaces libres. La présente modification ne porte pas sur le fait d'exclure des éléments de la définition des espaces libres, mais plutôt pour la définition à l'intérieur du règlement des éléments qui étaient déjà exclus des espaces libres.

Le PNR préconise l'inclusion des espaces de stationnement non couverts à l'intérieur des espaces libres pour en faire des aménagements paysagers harmonieux. Le souhait de la Commune est que ces aires de stationnement soient distinctes des espaces libres pour ne pas diminuer les espaces non imperméabilisés. C'est ainsi qu'elle a écrit son règlement.

Par conséquent, il est proposé de ne pas suivre la recommandation du PNR.

Vu la loi n° 2000-120 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (modifiée),

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-45 et suivants,

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 8 septembre 2016 et sa modification simplifiée du 22 juin 2017,

Vu les pièces du dossier pour mise à la disposition du public,

**Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité de ses membres présents ou représentés, Décide :**

- **D'APPROUVER** le dossier de modification simplifiée du PLU tel qu'annexé à la présente délibération,
- **DE DIRE** que la présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois, d'une mention dans un journal diffusé dans le Département et d'une publication au recueil des actes administratifs, ainsi qu'à sa transmission au représentant de l'Etat. La présente délibération et les dispositions résultant de la modification du PLU deviendront exécutoires dès l'accomplissement de ces mesures de publicité.

Fait et délibéré en Mairie, les jour, mois et an que dessus

Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme.

Fait à Marcheprime, le 12 décembre 2019,

 Le Maire,  
  
Serge BAUDY



Envoyé en préfecture le 13/12/2019

Reçu en préfecture le 13/12/2019

Affiché le

SLO

ID : 033-213305550-20191212-11\_12\_19\_01\_01-DE



**MARCHEPRIME**  
Une ville au cœur

**VILLE DE MARCHEPRIME**

*3, avenue de la République*

*33 380 MARCHEPRIME*

*Tél. : 05 57 71 18 70 – Fax : 05 57 71 19 06*

*E-mail : [accueil@ville-marcheprime.fr](mailto:accueil@ville-marcheprime.fr)*

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**







## **MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

### **Désignation des pièces**

- ✚ Pièce 1 : Délibération du 19 septembre 2019 portant modalités de mise à disposition du dossier de modification du PLU
  
- ✚ Pièce 2 : Notice de présentation du projet
  
- ✚ Pièce 3 : Règlement du PLU modifié
  
- ✚ Pièce 4 : Plan de zonage rectifié
  
- ✚ Pièces 5 : Avis des personnes publiques associées



19 09 19. 18

**EXTRAIT  
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

**Nombre de  
Conseillers  
en exercice : 27**

**Présents : 19**

**Votants : 26**

**L'an deux mille dix-neuf**

**Le dix-neuf septembre à dix-neuf heures**

**Le conseil municipal de la commune de Marcheprime dûment  
convoué à la mairie, s'est réuni en session ordinaire à la  
mairie, sous la présidence de M. BAUDY Serge, Maire.**

**Date de la convocation du Conseil Municipal : 12 septembre 2019**

**OBJET :**

**Modification  
simplifiée de  
PLU : Modalités  
de mise à  
disposition du  
dossier au public**

**Présents : M. BAUDY, Mme MARTIN, M. SERRE, M. SIMORRE,  
Mme CALLEN, M. GUICHENEY, M. VIGNACQ, M. GRATADOUR,  
Mme ROHRIG, M. BERBIS, M. NZIYUMVIRA, M. LE ROUX,  
Mme TETEFOLLE, Mme BRETTE, M. MARTINEZ, Mme BATS,  
M. BARGACH, M. MEISTERTZHEIM, Mme GAILLET.**

**Absents : Mme FERNANDEZ**

**Mme BOURGAREL a donné procuration à Mme CALLEN,  
M. ERRE a donné procuration à M. GUICHENEY,  
Mme MAURIN a donné procuration à M. VIGNACQ,  
Mme FAUGERE a donné procuration à Mme MARTIN,  
Mme DANGUY a donné procuration à M. BERBIS,  
Mme LEBLANC a donné procuration à M. SIMORRE,  
M. DA SILVA a donné procuration à M. BAUDY.**

**Secrétaire de séance : M. VIGNACQ**

**Madame Karine MARTIN, Adjointe chargée de l'Habitat, du Cadre de Vie et de  
l'Urbanisme, rappelle que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) applicable actuellement sur la  
Commune de Marcheprime a été approuvé par délibération du 8 septembre 2016.**

**Ce document a été modifié par modification simplifiée approuvée par délibération en  
date du 22 juin 2017.**

**La présente modification est donc la deuxième modification du PLU.**

**L'application du PLU depuis 2016 a soulevé des difficultés d'interprétation ou de  
compréhension du règlement.**

Ainsi, les points, objet de la présente modification, doivent permettre l'harmonisation des règles entre les différentes zones construites de la Commune.

La présente modification, qui concerne des ajustements, des rectifications et des actualisations du règlement et du plan de zonage, n'a pas pour effet de modifier de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan, ni diminuer ces possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine U ou AU (champ d'application de la modification de droit commun).

Il est donc proposé de procéder à une modification simplifiée en application des articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La présente modification consiste en la mise à disposition du public d'un dossier de modification qui porte sur les rectifications, ajustements et actualisations suivants :

Document modifié	Article modifié	Contenu de la modification
Règlement du PLU	Article 7 - Dispositions générales	Complément de la définition de l'emprise au sol
	Article 6.1 a) - Zone UA	Remplacement du terme « fixe » par « minimum » pour le recul de 4m par rapport à la voie
	Article 11.2.3 - Zones UI et AUI	Dans les zones d'activité économique : Hauteur des clôtures en bordure de RD = 1,80m max. Hauteur des clôtures en bordure de voie communale = 1,60m max.
	Article 13 – Zones U et AU	Précision concernant les exclusions des espaces libres : « les aires de stationnement, les accès et les aménagements de voirie nécessaire à la construction ou l'opération présente sur la parcelle ».
	Article 7 - Zone N	Recul des constructions par rapport aux limites séparatives de 5m minimum
	Article 8 - Zone N	Implantation des piscines au minimum à 2m des autres constructions Annexes libres d'implantation
Plan de zonage	Suppression de l'emplacement réservé n°14	Piste cyclable en cours d'achèvement

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-45 et suivants ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 8 septembre 2016 ;

Vu la modification simplifiée du PLU approuvée le 22 juin 2017 ;

Vu les pièces du dossier pour mise à la disposition du public ;

La mise à disposition du public sera faite selon les modalités suivantes :

- Mise à disposition du public du projet de modification simplifiée du plan local d'urbanisme (PLU) de Marcheprime, en vue de rectification d'erreurs matérielles, pour une durée de trente-cinq jours consécutifs, à compter du 4 novembre à 8h30 jusqu'au 9 décembre 2019 à 17h30.
- Le dossier est mis à la disposition du public en Mairie de Marcheprime et sur le site internet de la Commune.
  
- Il est constitué des pièces suivantes :
  - La présente délibération organisant la mise à disposition,
  - Le projet de modification simplifiée du PLU, comprenant :
    - ↳ La notice de présentation du projet,
    - ↳ Le règlement modifié,
    - ↳ Le plan de zonage modifié.
  
- Le dossier est déposé au service de l'urbanisme afin que chacun puisse en prendre connaissance en Mairie. Il sera consultable aux jours et heures d'ouverture du service Urbanisme, soit de 8h30 à 12h et de 14h à 17h30 les lundi, mardi, jeudi et vendredi, ainsi que le mercredi de 9h à 12h.
- L'avis et le dossier de mise à disposition seront consultables sur le site internet de la commune : [www.ville-marcheprime.fr](http://www.ville-marcheprime.fr).
- Un registre permettant au public de consigner ses observations sera ouvert et accessible à la Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture précisés ci-dessus.
- En outre, les observations du public pourront être adressées directement par télécopie au 05 57 71 19 06 ou sur la boîte mail suivante : [urbanisme@ville-marcheprime.fr](mailto:urbanisme@ville-marcheprime.fr).
- A l'expiration du délai de la mise à disposition du public, le registre sera clos et signé par Monsieur le Maire.
- Un avis au public précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations est publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, à savoir Les Echos Judiciaires Girondins.
- La présente délibération sera affichée en Mairie pour l'information du public.
- Ces mesures de publicité sont effectuées au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition du public et l'affichage sera effectué dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.
- A l'issue du délai de mise à disposition, le projet de modification simplifiée sera soumis à l'approbation du conseil municipal de Marcheprime.

**Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité de ses membres :**

- **APPROUVE** les modalités de mise à disposition du public précisées par la présente délibération,
- **DIT** que le dossier de modification est transmis pour avis aux personnes publiques associées conformément à l'article L.153-46 du code de l'urbanisme.

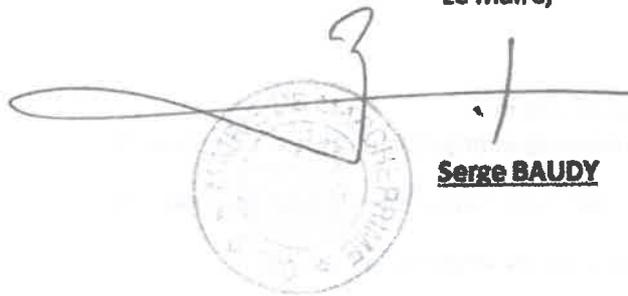
Fait et délibéré en Mairie, les jour, mois et an que dessus

Au registre sont les signatures.

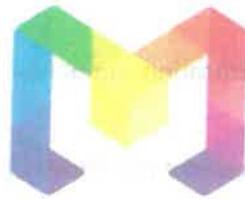
Pour copie conforme.

Fait à Marcheprime, le 20 septembre 2019,

Le Maire,



**Serge BAUDY**



**MARCHEPRIME**  
Une ville au cœur

**VILLE DE MARCHEPRIME**

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**NOTICE DE PRESENTATION**

**Document d'urbanisme antérieur (POS)**

**Elaboration approuvée en 1982**

**Révision n°2 approuvée le : 12/11/2001**

**Modification n°7 approuvée le : 30/09/2015**

**Document d'urbanisme actuel (PLU)**

**Prescription le : 9 avril 2010**

**Arrêt par le C.M. le : 10/12/2015**

**Approuvé par le C.M. le : 8/09/2016**

**Modification n° 1 approuvée le 22 juin 2017**

Le PLU applicable actuellement sur la Commune de Marcheprime a été approuvé par délibération du 8 septembre 2016.

Ce document a été modifié par modification simplifiée approuvée par délibération en date du 22 juin 2017.

La présente modification est donc la deuxième modification du PLU.

L'application du PLU depuis 2016 a soulevé des difficultés d'interprétation ou de compréhension du règlement.

Ainsi, les points, objet de la présente modification, doivent permettre l'harmonisation des règles entre les différentes zones construites de la Commune.

La présente modification, qui concerne des ajustements, des rectifications et des actualisations du règlement et du plan de zonage, n'a pas pour effet de modifier de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan, ni diminuer ces possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine U ou AU (champ d'application de la modification de droit commun).

Dès lors, il est proposé de procéder à une modification simplifiée, en application des articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme, par la mise à disposition du public du présent dossier de modification.

**Le projet de modification simplifiée porte donc sur les rectifications, ajustements et actualisations suivants :**

a) Article 7 des Dispositions générales (Titre I du règlement) :

L'article R.420-1 du Code de l'urbanisme définit l'emprise au sol comme suit :

*« L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.*

*Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »*

Cette définition est inscrite in extenso dans le lexique technique (article 7 des Dispositions générales du règlement du PLU de Marcheprime), mais elle suscite des interrogations des pétitionnaires sur les constructions incluses ou non dans l'emprise au sol.

Il est proposé de compléter la définition de l'emprise au sol, en précisant quelques exemples de construction prises en compte dans l'emprise au sol.

b) Article 6.1 a) de la zone UA :

L'article UA.6.1 impose un recul fixe de 4m par rapport à la voie ou emprise publique.

Dans les autres zones U ou AU, le recul imposé est minimal.

Dans un souci d'harmonisation des règles, il est proposé d'imposer en zone UA également un recul de la voie ou emprise publique, avec un minimum de 4 mètres à partir de l'alignement.

- c) **Articles 11.2.3 des zones UI et AUI – Clôtures :**  
Le règlement prévoit, pour les zones d'activité économique, les mêmes hauteurs de clôture que dans les zones résidentielles.  
Au vu des contraintes et des risques des activités installées dans ces zones, où sont maintenant exclues les habitations, il est proposé d'adapter le règlement comme suit :
- Hauteur des clôtures en bordure de RD = 1,80m max,
  - Hauteur des clôtures en bordure de voie communale = 1,60m max.
- d) **Articles 13 des zones U et AU – Définition des espaces libres :**  
Le lexique technique du règlement du PLU (Titre I – Dispositions générales, article 7) définit les espaces libres comme suit :  
*« Surface de terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement, les accès et les aménagements de voirie nécessaire à la construction ou l'opération présente sur la parcelle. Les terrasses accessibles, les bandes plantées et les cheminements piétons sont à compter dans les espaces libres. »*  
Un minimum d'espaces libres est imposé par les articles 13 pour toutes les zones du règlement du PLU. En effet, le but est d'empêcher l'imperméabilisation de l'intégralité des parcelles, pour permettre notamment l'infiltration des eaux pluviales.  
Pour autant, lesdits articles 13 ne précisent pas directement les exclusions rappelées ci-dessus. Par conséquent, il est proposé de préciser dans le règlement que les espaces libres ne comprennent pas les constructions, les aires de stationnement, les accès et les aménagements de voirie nécessaire à la construction ou l'opération présente sur la parcelle.
- e) **Article 7 de la zone N – Implantation par rapport aux limites séparatives :**  
Le PLU a, dans le cadre de la législation en vigueur, conforté les zones naturelles, y compris la zone Nh (zone naturelle à constructibilité limitée), en accentuant les contraintes d'urbanisme sur ces secteurs. Toutefois, compte tenu des habitations déjà existantes sur les zones N, le règlement doit permettre à l'existant de vivre.  
Or, la règle de recul des limites séparatives fixée à 15m s'avère trop contraignante, même pour l'implantation d'annexes pourtant autorisée.  
Il est donc proposé de ramener ce recul à 5m, tout en conservant les autres limites à la constructibilité en zone N (limitation de l'emprise au sol à **10 %** de la surface du terrain, avec 50 % d'espaces verts plantés, protection d'espaces boisés, etc.).
- f) **Article 8 de la zone N- Implantation des annexes par rapport aux autres constructions :**  
La modification n° 1 du PLU a allégé les contraintes concernant l'implantation des annexes. Pour autant, cette règle n'a pas été reportée pour la construction d'annexes en zone N où il est possible de construire de telles annexes.  
Dans un souci d'harmonisation entre les zones d'habitation et dans le même esprit que le point précédent, il est proposé de préciser que les piscines doivent être implantées à 2m minimum des autres constructions et que les autres annexes ne sont soumises à aucune règle d'implantation.
- g) **Plan de zonage – Suppression de l'emplacement réservé n° 14 :**  
L'emplacement réservé n° 14, au bénéfice de la Commune avait été institué pour faciliter la maîtrise foncière nécessaire à l'aménagement d'une piste cyclable longeant la route départementale n° 1250.  
Les acquisitions nécessaires ont été faites et la piste cyclable a été achevée en 2019, rendant inutile la réservation sur les terrains concernés.  
Il convient donc de supprimer cet emplacement réservé et les contraintes afférentes.

Conformément aux articles L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme, la présente modification consiste en la mise à disposition du public d'un dossier de modification qui porte sur les rectifications, ajustements et actualisations suivants :

Document modifié	Article modifié	Contenu de la modification
Règlement du PLU	Article 7 - Dispositions générales	<p>Ajout pour la définition de l'emprise au sol :                      Sont également compris dans l'emprise au sol, outre la surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ l'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus),</li> <li>✓ les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement ou pour tout autre usage (garages, abris de jardin, ateliers, local technique de piscine, etc.),</li> <li>✓ les constructions non totalement closes (ex : auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade,</li> <li>✓ les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (ex : balcons, coursives, etc.),</li> <li>✓ les rampes d'accès extérieures des constructions,</li> <li>✓ les bassins de piscine et les bassins de rétention maçonnés.</li> </ul>
	Article 6.1 a) - Zone UA	<p>Remplacement du terme « fixe » par « minimum » pour le recul de 4m par rapport à la voie</p>
	Article 11.2.3 - Zones UI et AUI	<p>Dans les zones d'activité économique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Hauteur des clôtures en bordure de RD = 1,80m max,</li> <li>✓ Hauteur des clôtures en bordure de voie communale = 1,60m max.</li> </ul>
	Article 13 - Toutes Zones	<p>Précision concernant les exclusions des espaces libres : « les constructions, les aires de stationnement, les accès et les aménagements de voirie nécessaire à la construction ou l'opération présente sur la parcelle ».</p>
	Article 7 - Zone Nh	<p>En zone N et secteur Nh, Recul par rapport à toutes les limites séparatives, avec un retrait minimum de 5 mètres.</p>
Article 8 - Zone N	<p>Complément de l'article :                      Les piscines doivent être implantées en retrait des autres constructions en respectant une distance au moins égale à 2 mètres</p>	
Zonage du PLU	Plan de zonage	<p>La construction d'une annexe n'est soumise à aucune règle d'implantation.                      Suppression de l'emplacement réservé n°14</p>

Envoyé en préfecture le 13/12/2019

Reçu en préfecture le 13/12/2019

Affiché le

**SLO**

ID : 033-213305550-20191212-11\_12\_19\_01\_01-DE

## DOSSIER DE MODIFICATION DU PLU



# Commune de Marcheprime

## Département de la Gironde (33)

---

## PLAN LOCAL D'URBANISME

---

**Document d'urbanisme antérieur (POS)**

Elaboration approuvée en 1982

Révision n°2 approuvée le : 12/11/2001

Modification n°7 approuvée le : 30/09/2015

**Document d'urbanisme actuel (PLU)**

Prescription le : 09/04/2010

Arrêt par le C.M. le : 10/12/2015

Approuvé par le C.M. le : 8/09/2016

### 4.2 - Règlement

## Sommaire

<b>TITRE 1 DISPOSITION GÉNÉRALES.....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>12</b>
<b>TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....</b>	<b>40</b>
<b>TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE.....</b>	<b>58</b>
<b>TITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE.....</b>	<b>65</b>

## TITRE 1

---

# DISPOSITIONS GÉNÉRALES

---

## Article 1 : Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme

---

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Marcheprime.

---

## Article 2 : Portée juridique du règlement du plan local d'urbanisme

---

2.1 - Le présent règlement est établi conformément aux articles L.101-1, L.101-2 et L.151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Les constructions, aménagements, changements de destination, installations et travaux doivent être conformes au présent règlement et à ses documents graphiques. Par ailleurs, s'appliquent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) notamment les dispositions du Code de l'Urbanisme dont certaines dispositions du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) et les Servitudes d'Utilité Publique (S.U.P.) qui sont reportées en annexe du dossier.

2.2 - Les occupations et utilisations du sol doivent être d'une part compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) par quartier ou par secteur lorsqu'elles existent, d'autre part conformes aux dispositions du règlement, qu'il soit écrit ou graphique. L'autorité chargée d'instruire les demandes doit donc procéder à l'instruction et délivrer son autorisation tant sur la base de ces deux documents que sur la base de prescriptions particulières édictées à partir d'autres législations et réglementations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol.

---

## Article 3 : Division du territoire communal en zones

---

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières, délimitées au document graphique.

**Les zones urbaines dites «zones U»** correspondent aux secteurs déjà urbanisés, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

**Les zones à urbaniser dites «zones AU»** correspondent à des secteurs naturels ou peu urbanisés, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court, moyen ou long terme.

**Les zones agricoles dites «zones A»** correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont seules autorisées, les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Les zones naturelles et forestières, dites «zones N»** correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

---

## Article 4 : Les clôtures

---

En application de la délibération du Conseil Municipal du 8 novembre 2007, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

## Article 5 : Les démolitions

---

En application de la délibération du Conseil Municipal du 8 novembre 2007, toute démolition est soumise à permis de démolir (sauf si la construction démolie fait partie d'un projet de reconstruction, dans ce cas elle est incluse dans la demande de permis de construire).

## Article 6 : Règlement départemental de voirie

---

La commune de Marcheprime est traversée par la RD1250 et la RD5, respectivement route de 1<sup>ère</sup> catégorie et route de 2<sup>ème</sup> catégorie, comme précisé dans le Règlement de Voirie Départemental (RVD).

La création d'accès nouveau sur des routes départementales de 1<sup>ère</sup> et de 2<sup>ème</sup> catégorie hors agglomération est interdite. Dans les zones déjà bâties ou classées en zone urbaine au PLU de la commune, une étude spécifique sera engagée afin d'examiner dans quelle condition l'accès peut éventuellement être autorisé, sous réserve que cela ne conduise pas à étendre l'urbanisation linéaire existante. (...)

En agglomération, même si le pouvoir de police du Maire s'applique, la demande de création d'accès est soumise à l'autorisation du Département en tant que gestionnaire de la voirie après avis du Maire, au regard notamment des critères de sécurité et d'écoulement du trafic sur la route départementale. Cette autorisation est à assortir de prescriptions, si un aménagement particulier est à réaliser.

En conséquence, la création d'un accès en agglomération devra faire l'objet d'une demande, déposée auprès du Centre Routier Départemental (Direction des Infrastructures du Département). Cet accès pourra être refusé si les conditions de visibilité et de sécurité ne sont pas réunies.

## Article 7 : Lexique technique

---

**ACCÈS** : Correspond à la limite du terrain (portail) ou de la construction (porche ou porte de garage) ou de l'espace (bande d'accès ou servitude de passage) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet, depuis la voie de desserte (publique ou privée) ouvert à la circulation générale. Tout terrain non accessible par un accès direct ou indirect n'est pas constructible.

**ACROTÈRE** : Élément d'une façade situé en bordure d'une toiture terrasse pour permettre le relevé d'étanchéité du bâtiment, et constituant un rebord ou garde-corps plein ou à claire voie.

**AGGLOMÉRATION** : Secteur urbain compris à l'intérieur des panneaux d'agglomération du code de la route.

**ALIGNEMENT** : Détermination de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Ni les voies privées, ni les chemins ruraux, même ouvert au public, ne font partie du domaine public routier.

**AMÉNAGEMENT** : Tous travaux (même créateurs de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

**ANNEXE (ou construction annexe)** : l'annexe (à un bâtiment ou une construction principale) constitue un accessoire et non une extension du bâtiment principal. Elle est considérée avoir la même destination que la construction principale à laquelle elle se rapporte. C'est une construction qui n'est affectée ni à l'habitation, ni à l'exploitation agricole, ni à l'activité. Elle peut être à usage de garage, abri de jardin, remise à bois, etc.

De faibles dimensions par rapport à la construction principale, l'annexe est séparée matériellement et ne

communique pas avec le bâtiment principal. Les piscines ne constituent pas une annexe à l'habitation : elles sont considérées comme une construction à part entière.

**BAIE** : Ouverture dans un mur, constituant l'éclairage principale d'une pièce et qui crée une vue vers l'extérieur.

**CARAVANE** : Véhicule (équipé à fins d'habitation ou pour l'exercice d'une activité) qui conserve en permanence des moyen de mobilité lui permettant de se déplacer pour lui-même ou d'être déplacé par simple traction.

**CHAUSSÉE** : Partie d'une voie destinée à la circulation automobile.

**CLAIRE-VOIE** : Élément d'une construction ou d'une clôture qui présente des vides.



**CLÔTURE** : Enceinte construite ou végétale qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Une déclaration est obligatoire pour tous travaux de clôture, faisant l'objet de l'édification d'un ouvrage.

**CONSTRUCTION :**

**CONSTRUCTION ANNEXE** : Voir **ANNEXE**.

**CONSTRUCTION A USAGE D'ARTISANAT** : Construction destinée à abriter des activités de fabrication, de transformation, de réparation, de prestations de service, ou de commercialisation de produits issus d'un métier d'art manuel, exercées par un artisan seul ou avec l'aide d'un nombre maximum de 10 salariés.

**CONSTRUCTION A USAGE DE BUREAU** : Construction destinée à abriter des activités économiques de services, de conseil, d'étude, d'ingénierie, d'informatique ou de gestion. Comprend notamment les locaux de la direction générale d'une entreprise : services généraux, financiers, juridiques et commerciaux.

**CONSTRUCTION A USAGE DE COMMERCE** : Construction destinée à abriter des activités économiques d'achat et de vente de biens et de services.

**CONSTRUCTION A USAGE D'ENTREPOT** : Construction destinée au stockage des marchandises, pour une durée limitée.

**CONSTRUCTION A USAGE D'EXPLOITATION AGRICOLE OU FORESTIERE** : Construction nécessaire à l'activité d'une exploitation agricole ou forestière, destinée au stockage des productions agricoles ou sylvicoles et de matériel, au conditionnement, à l'hébergement des animaux d'élevages, etc.

**CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATION** : Concerne toute les catégories de logements y compris loge de gardien, chambre de service, logement de fonction, logement inclus dans un bail commercial, local meublé en location, etc.

**CONSTRUCTION A USAGE HOTELIER** : Inclus les hôtels, motels, pensions de famille, résidences hôtelières, ainsi que les internats et les colonies de vacances.

**CONSTRUCTION A USAGE INDUSTRIEL** : Construction destinée à abriter des activités économiques de fabrication de produits commercialisables à partir de matières brutes.

**CONTIGU(Ë)** : est contigu (ou en contiguïté) un bâtiment accolé à une limite ou à un autre bâtiment. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel un portique, ou un porche, ne constituent pas des constructions contiguës.

**DISTANCE ENTRE DEUX CONSTRUCTIONS** : Distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux (y compris les bow-windows et les balcons) et les parties enterrées de la construction.

**EAUX :**

**EAUX INDUSTRIELLES** : Ensembles des eaux dont les caractéristiques varient d'une industrie à l'autre. En plus de matières organiques, azotées ou phosphorées, elles peuvent également contenir des produits toxiques, des solvants, des métaux lourds, des micropolluants organiques ou des hydrocarbures. Certaines d'entre elles doivent faire l'objet d'un prétraitement avant d'être rejetées dans les réseaux de collecte.

**EAUX MENAGERES** : Eaux rejetées par les installations domestiques (hors eaux vannes) provenant des salles de bains, cuisines, généralement chargées de détergents, graisses, solvants et débris organiques.

**EAUX PLUVIALES** : Eaux provenant des chutes atmosphériques.

**EAUX USEES** : Ensemble des eaux rejetées par les installations domestiques (eaux ménagères + eaux vannes).

**EAUX VANNES** : Eaux rejetées depuis les toilettes. Elles nécessitent un traitement avant d'être rejetées dans le milieu naturel.

**ÉGOUT DU TOIT** : Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout du toit correspond à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau.

**ÉLÉMENT D'INTÉRÊT PATRIMONIAL À PROTÉGER** : Élément bâti ou paysager considéré comme remarquable ou emblématique du patrimoine communal, protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Dispositif de protection visant à préserver les constructions isolées ou ensembles architecturaux ou urbains, considérés constitutifs de l'identité bâtie de la commune, ainsi que le petit patrimoine rural, les arbres isolés, haies bocagères ou boisements spécifiques, considérés constitutifs de l'identité paysagère de la commune. L'identification du patrimoine naturel ou bâti d'intérêt local fait l'objet d'un repérage au document graphique et des prescriptions intégrées au règlement. L'identification au document graphique d'éléments bâtis peut entraîner l'application d'un régime de déclaration préalable en cas de travaux et l'exigence d'un permis de démolir préalablement à la destruction d'un bâtiment protégé ; dans le cas d'un élément naturel ou espace vert protégé au titre de l'article L.151-19, l'élément concerné doit être préservé.

**EMPLACEMENT RÉSERVÉ** : Emprise sur terrain privé réservée dans le PLU en vue de la réalisation ultérieure d'un équipement ou une infrastructure publique.

**EMPRISE :**

**EMPRISE AU SOL** : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des ancrages.

Sont également compris dans l'emprise au sol outre la surface au sol du recède-chauvre d'une construction :

\* l'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus)

\* les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement ou pour tout autre usage (garages, abris de jardin, ateliers, local technique de piscine, etc.)

- ✓ les constructions non totalement cloîsés (ex. auvents, amis de voiture, ) soutenus par des poteaux ou des supports intégrés à la façade
- ✓ les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (ex. balcons, coursons, etc.)
- ✓ les rampes d'accès extérieures des constructions
- ✓ les bassins de piscine et les bassins de rétention maçonnés

**EMPRISE D'UNE VOIE** : Assiette du terrain nécessaire à la réalisation d'une voie carrossable, y compris ses accotements ou trottoirs et le cas échéant, ses terre-pleins centraux.

**EMPRISE PUBLIQUE** : Constitue une emprise publique, tout espace faisant partie du domaine public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains : voie publique, place, square, dégagement urbain ouvert à la circulation piétonne, sente piétonne, aires de stationnement, cours d'eau, etc.

**ESPACE BOISÉ CLASSÉ (EBC)** : Bois, forêt, parc, jardin, haie, réseaux de haies plantation d'alignement ou arbre isolé, à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non (article L.113-1 du Code de l'Urbanisme). Ce classement interdit tout changement d'affectation, et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable prévue par l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme, sauf dans certains cas précisés dans l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

**ESSENCE LOCALE** : Espèce végétale qui pousse spontanément et «naturellement» dans la région.

**ESPACE LIBRE** : Surface de terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement, les accès et les aménagements de voirie nécessaire à la construction ou l'opération présente sur la parcelle. Les terrasses accessibles, les bandes plantées et les cheminements piétons sont à compter dans les espaces libres.

**EXHAUSSEMENT** : Élévation volontaire du sol naturel.

**EXISTANTE** : (construction ou installation) : Est réputée existante à la date d'approbation du PLU une construction ou installation dont la structure et le gros œuvre existent à la date d'approbation du PLU.

**EXTENSION** : Augmentation du volume d'une construction existante, soit par surélévation totale ou partielle, soit par augmentation de l'emprise au sol de la construction, soit par affouillement du sol.

**FAÇADE** :

**FAÇADE D'UNE CONSTRUCTION** : Face verticale d'un bâtiment, située au-dessus du niveau du sol. Elle peut comporter une ou plusieurs baies.

**FAÇADE D'UN TERRAIN** : Limite de terrain longeant l'emprise d'une voie (publique ou privée).

**FAÏTAGE** : Limite supérieur d'une toiture à pentes, quel que soit le type (deux pentes, mono-pente, etc.). Dans le cas d'une toiture architecturée à plusieurs hauteurs et pentes de toit, la hauteur de faitage sera mesurée au point le plus haut de la toiture la plus élevée (cheminées, antennes et ouvrages techniques exclus).

**FOND DE PARCELLE** : Limite d'un terrain qui n'a aucun contact avec une emprise publique ou une voie ouverte à la circulation générale et située à l'opposé de celle-ci. Les autres limites du terrain, à l'exclusion des limites sur voie ou emprise publique, constituent des limites latérales.

**HABITATION LÉGÈRE DE LOISIR (HLL)** : Construction démontable ou transportable, destinée à une

occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

**IMPERMÉABILISATION (DU SOL) :** Surfaces imperméables (caractérisées par la somme des routes, parkings, trottoirs, toitures et autres surfaces imperméables) empêchant l'eau de pluie de s'infiltrer dans le sol, générant ainsi des eaux de ruissellement.

**INSTALLATION CLASSÉE POUR L'ENVIRONNEMENT (ICPE) :** Équipement ou installation qui, par sa nature, présente un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger pour le voisinage ou l'environnement, répertorié en plusieurs catégories à la nomenclature des installations classées ICPE :

- Les installations classées soumises à déclaration (simple ou avec contrôle), pour celles qui présentent un risque considéré comme acceptable moyennant des prescriptions standards au niveau national (arrêtés types). Elles font l'objet d'une déclaration au préfet avant mise en service, et d'un contrôle périodique pour certaines ;
- Les installations classées soumises à enregistrement, pour celles qui présentent un risque considéré comme plus important. Elles doivent faire l'objet d'une demande d'enregistrement. Le préfet statue sur la demande après consultation des conseils municipaux concernés et du public ;
- Les installations classées soumises à autorisation (avec ou sans servitude), pour celles qui présentent un risque considéré important. Elles doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement. Des servitudes d'utilité publique peuvent être ajoutées dans le but d'empêcher les tiers de s'installer à proximité de ces activités à risque.

**LIMITE (DE LA VOIE OU DE L'EMPRISE PUBLIQUE) :** Limite extérieure du domaine public routier, d'une voie privée ou d'un chemin rural au droit de la propriété riveraine.

**LIMITE SÉPARATIVE :** Limite du terrain d'assiette du projet avec une autre parcelle et/ou avec une voie emprise publique. Les limites séparatives peuvent être distinguées de deux manières :

- Les limites latérales, correspondent aux limites aboutissant à une voie ou emprise publique (limites perpendiculaires à une voie ou emprise publique et mitoyennes avec celle-ci) ;
- Les limites de fond de parcelle, correspondent aux autres limites du terrain d'assiette du projet, généralement situées à l'opposé de la voie.

**LOGEMENT :** Est considéré comme logement tout local assurant une autonomie et une intimité de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets, un bloc cuisine et une porte d'accès dotée d'un verrou de sûreté.

**MODÉNATURE :** Proportion et galbe des moulures d'une corniche et des éléments d'architecture caractérisant une façade.

**MUR-BAHUT :** Mur bas éventuellement surmonté d'une grille ou d'éléments ajourés.

**MUR PIGNON :** Élément constitué par l'un des côtés, exposé à la vue, d'une construction, ne comportant aucune baie (façade aveugle).



**OPÉRATION D'ENSEMBLE (OU OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE) VALANT AMÉNAGEMENT DE L'ENSEMBLE LA ZONE :** Opération d'aménagement réalisée à l'échelle de l'ensemble de la zone ciblée (il peut par exemple s'agir d'une procédure de ZAC, d'un permis d'aménager, d'une association foncière urbaine, etc.).

Conformément à l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme : en zone AU, «les constructions y sont

autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (...)»

**RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE** : Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli de manière totalement identique au bâtiment initial (volume, aspect, ouvertures, etc.). La reconstruction à l'identique vaut pour une construction détruite ou démolie depuis moins de dix ans, dès lors qu'elle a été régulièrement édifiée (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme).

**RECU** : Distance mesurée perpendiculairement entre une construction et une voie (publique et privée) ou une emprise publique. Les éléments de modénature et les éléments architecturaux, tels que les corniches, les débords de toiture, les bow-windows et les balcons, ne sont pas pris en compte, dans la limite de 0,50 mètre.

**RÉHABILITATION** : Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur (normes de confort, électriques, sanitaires, d'isolation, de chauffage, etc.) réalisés dans le volume de la construction existante, sans augmentation de surface.

**RÉNOVATION** : Désigne la remise à neuf d'une construction ou installation, dans un état analogue à son état d'origine. La rénovation sous-entend le maintien de la fonction antérieure de l'ouvrage.

**RÉSIDENCE MOBILE DE LOISIRS** : Maison préfabriquée transportable et non tractable, montée sur un châssis équipé de roues.

**RESTAURATION** : Désigne la remise en état (réparation des éléments détériorés, de couverture, enduits, menuiseries, planchers, etc.) à l'identique (en reproduisant fidèlement et avec les mêmes matériaux et procédés d'utilisation) d'un bâtiment ou d'un ouvrage présentant un intérêt architectural ou historique marqué.

**RESTRUCTURATION** : Réhabilitation qui comporte une modification des superstructures ou des infrastructures de l'ouvrage.

**RETRAIT** : Distance mesurée perpendiculairement entre une construction et les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle. Les éléments de modénature et les éléments architecturaux, tels que les corniches, les débords de toiture, les bow-windows et les balcons, ne sont pas pris en compte, dans la limite de 0,50 mètre.

**REZ-DE-CHAUSSÉE** : Premier niveau habitable, éventuellement situé au-dessus du sous-sol s'il existe.

**RUE** : Espace de circulation qui dessert les logements et les activités existantes (commerces, services, équipements, bureaux, etc.) La rue met en relation et structure les différents quartiers, s'inscrivant de fait dans un réseau de voies à l'échelle du territoire communal.

**SOL NATUREL** : Niveau de sol, en continuité de la voie ou de l'espace public qui lui fait face, et tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire et à l'emplacement de l'emprise au sol du projet.

**STRUCTURE RÉSERVOIR** : Structure de chaussée ou de parking conçue pour assurer un stockage temporaire des eaux de pluie, permettant ainsi d'écrêter les débits de pointe de ruissellement. Les eaux s'infiltrent directement dans la structure ou y sont injectées par l'intermédiaire d'avaloirs ; après stockage, elles sont infiltrées dans le sol ou évacuées vers un exutoire (milieu naturel, réseau d'eaux pluviales).

**SUPERSTRUCTURE TECHNIQUE** : Volume construit en superposition d'une toiture à pentes ou d'une toiture-terrace, tels que cheminées, locaux techniques divers, machinerie d'ascenseur, dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelable, etc. Les

antennes et paraboles ne sont pas considérées comme des éléments de superstructure technique.

**SURÉLEVATION** : La surélévation consiste en la création d'un étage supplémentaire au-dessus d'un volume existant. Contrairement à l'extension en plan, la surélévation permet d'augmenter la surface habitable sans modifier l'emprise au sol. La surélévation peut être totale ou partielle. Elle peut se limiter à la modification de la volumétrie d'une charpente ou être un nouveau niveau à part entière.



**SURFACE DE PLANCHER** : La surface de plancher s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs. Depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012, la surface de plancher est l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme nécessitant auparavant un calcul des surfaces des constructions en SHOB ou en SHON.

**TERRAIN (ou terrain d'assiette du projet)** : Bien foncier constitué par l'unité foncière, définie comme l'îlot de la propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales, appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision, et délimité par les emprises publiques et autres unités foncières contiguës.

**TOITURE :**

**TOITURE-TERRASSE** : Couverture quasiment plate ou totalement plate d'une construction, ne comportant que de très légères pentes permettant l'écoulement des eaux de pluies.

**TOITURE A PENTE** : Couverture qui comporte un ou plusieurs plans inclinés, symétriques ou non, concourant à définir le volume externe visible d'une construction.

**TRANSFORMATION** : Réhabilitation qui comporte un changement de destination ou de mode de fonctionnement de la construction.

**VOIE :**

**VOIE (OU VOIRIE)** : De statut public ou privé, la voie inclue non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais également la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.

**VOIE DE DESSERTE** : Voie ouverte à la circulation générale des véhicules et des piétons, qui constitue la desserte automobile de plusieurs propriétés. Ne sont pas considérés comme voie de desserte, les pistes cyclables, les cheminements piétons, les chemins ou sentiers.



## TITRE 2

---

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

**ZONE URBAINE CENTRALE DENSE DESTINÉE À L'HABITAT ET AUX  
ACTIVITÉS COMPATIBLES**

---

**Article UA-1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

---

Sont interdites les constructions ou installations destinées :

- à l'industrie,
- à l'artisanat,
- à l'exploitation agricole ou forestière,
- à la fonction d'entrepôt.

Ainsi que :

- les dépôts de véhicules,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée dans la zone,
- la suppression ou la démolition d'un élément identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, repéré au document graphique, sauf conditions particulières énoncées à l'article 2.

---

**Article UA-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

---

a) Dans l'ensemble de la zone :

- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être nécessaires à l'exécution de travaux, installation ou aménagements d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,
- l'implantation d'une habitation légère de loisirs ou d'une caravane sous réserve de ne pas constituer l'habitat permanent de ses utilisateurs, que leur nombre soit limité à une unité sur l'ensemble de la propriété et qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public,
- les opérations de plus de 15 logements sous réserve de comporter un minimum de 35% de logements sociaux.

De surcroît :

b) les liaisons piétonnes, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les annexes et piscines liées à une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du présent PLU, sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage.

c) au sein des zones de nuisances sonores (zones de bruit) telles que reportées au plan de zonage, les constructions et installations sont autorisées sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur.

d) le long de la RD 1250, les constructions et installations sont autorisées à condition qu'un minimum de 60 % de la surface de plancher du rez-de-chaussée soit affecté à un usage commercial ou de bureaux.

e) au sein des secteurs UAa et UAb, les constructions et installations sont autorisées sous réserve de la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée), valant aménagement de l'ensemble du secteur et du respect du schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) définie.

---

### Article UA-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

---

#### UA-3.1 - ACCÈS

##### UA-3. 1-1 –DISPOSITIONS GENERALES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct, ou indirect lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée et en état de viabilité.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

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

##### UA-3. 1-2 –DISPOSITIONS PARTICULIERES

En secteur UAa, conformément au schéma de l'O.A.P., la desserte du secteur devra obligatoirement se faire par :

- deux accès sur la rue du Val de L'Eyre (RD5), à l'ouest de la zone,
- deux accès sur la rue de la Silice, à l'est de la zone.

#### UA-3.2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'approche et la manœuvre des services de secours et de collecte des déchets, et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent manœuvrer et faire demi-tour.

Les voies nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement :

- d'au moins 3,50 mètres pour les voies en sens unique,
- et d'au moins 5,5 mètres pour les voies à double sens de circulation.

---

### Article UA-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

---

#### UA-4.1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### UA-4.2 - EAUX USÉES

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, dans l'attente de sa réalisation ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, les constructions devront être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou groupé), conforme aux normes en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance. De plus, des dispositifs techniques devront être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

#### UA-4.3 - EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par une canalisation ou réseau collectif d'eaux pluviales au droit du terrain d'assiette du projet.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, tout aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet (construction et ensemble des surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

---

#### Article UA-5 : Caractéristiques des terrains

---

Supprimé au titre de la loi ALUR.

---

#### Article UA-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

##### UA-6.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- a) La façade principale des constructions et installations autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doit être implantées en recul de la voie ou emprise publique, avec un minimum de 4 mètres à partir de l'alignement.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.
- c) Les ouvrages en saillies tels que les balcons, les loggias et les débords de toitures inférieurs à 0,5 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

##### UA-6.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- a) La construction d'une piscine doit être implantée en recul de la voie ou emprise publique, avec un recul minimum de 4 mètres à partir de l'alignement.

Les annexes construites sur l'avant du terrain, en application de l'article 7.1.e ci-dessous, doivent être implantées avec un recul de 4 m ou en alignement de la voirie avec, dans ce cas, l'obligation d'une ouverture principale donnant sur la voie publique.

- b) Dans le cas d'une construction implantée le long de la voie ferrée, autre que nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, celle-ci doit être implantée en recul de 4 mètres minimum, à partir de la limite de l'emprise publique.
- c) Une implantation différente de celle visée au paragraphe UA6-1 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation de PLU ; dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante.

---

**Article UA-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

**UA-7.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

a) Les constructions principales, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantées :

- soit sur les deux limites séparatives latérales,
- soit sur l'une des deux limites séparatives latérales,
- soit en retrait des deux limites séparatives latérales,

avec un retrait par rapport à la (ou les) limite(s) latérale(s) laissée(s) libre(s) au moins égal à 4 mètres. Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative.

- b) Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantées en retrait de la limite de fond de parcelle avec un retrait au moins égal à 4 mètres.
- c) Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.
- d) La construction d'une annexe, n'est soumise à aucune règle d'implantation, à l'exception des restrictions de l'article 7.1.e.
- e) Une annexe isolée par rapport à la construction principale à laquelle elle est liée devra prioritairement être implantée à l'arrière de la parcelle. Si la superficie ou la configuration de la parcelle ne permet pas une implantation à l'arrière du terrain, l'implantation d'une annexe est autorisée à l'avant du terrain.

**UA-7.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- a) L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.
- b) L'implantation d'une piscine doit respecter un retrait au moins égal à 2 mètres par rapport à toutes les limites séparatives (distance comptée à partir du bord extérieur de la piscine).
- c) Le long de la voie ferrée, toute construction doit être implantée en retrait des limites séparatives, avec un recul au moins égal à 4 mètres.
- d) Lorsqu'un fossé ou une craste valent limite séparative, l'implantation des constructions doit respecter un recul au moins égal à 4 mètres par rapport au bord du fossé ou de la craste.

---

**Article UA-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées en retrait l'une de l'autre, en respectant une distance entre elles au moins égale à 6 mètres.

Les piscines doivent être implantées en retrait des autres constructions en respectant une distance au moins égale à 2 mètres.

La construction d'une annexe n'est soumise à aucune règle d'implantation.

---

#### Article UA-9 : Emprise au sol des constructions

---

Non réglementé.

---

#### Article UA-10 : Hauteur maximale des constructions

---

##### UA-10.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- a) Les constructions principales, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 8,50 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, et de 12 mètres au faîtage.
- b) Les constructions d'annexes à une construction principale doivent respecter une hauteur maximale de 3,50 mètres mesurée à l'égout du toit ou acrotère, et 4 mètres au faitage.
- c) La hauteur maximale est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet ; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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

##### UA-10.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée dans le prolongement et dans le gabarit des volumes existants.

---

#### Article UA-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

---

##### UA-11.1 -PRINCIPES GÉNÉRAUX

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension 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, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect des constructions nouvelles ainsi que des extensions ou réhabilitations de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes). Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, de même que les constructions annexes.

La construction d'annexe à une construction principale devra être implantée prioritairement en arrière de parcelle, entre la construction principale et la limite séparative de fond de parcelle.

Toute construction susceptible de porter atteinte à l'environnement peut être interdite, et en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

De plus, à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant, tout projet significatif d'une

recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des éco-matériaux et de la maîtrise de l'énergie, peut être autorisé.

#### **UA-11.2 - ELEMENT BATI IDENTIFIE PAR LE PLU AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

La modification du volume et de l'aspect des constructions des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et reportés comme tels au document graphique, sera refusée si les interventions sur les constructions portent atteinte à la conservation de la façade des éléments répertoriés.

Les extensions reprendront les éléments architecturaux, les pentes et avancées de toiture, et les matériaux du bâtiment initial.

#### **UA-11.3 - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES DEVRONT RESPECTER LES PRESCRIPTIONS SUIVANTES EN MATIERE DE :**

##### **UA-11.3-1 - FAÇADES**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, béton, etc.) est interdit, les matériaux bruts doivent être enduits.

Les couleurs pour les enduits seront exclusivement de teinte claire, en harmonie avec le paysage.

Dans le cas de constructions en pierre, les joints doivent être de la teinte des pierres.

##### **UA-11.3-2 - TOITS ET COUVERTURES**

Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit d'une toiture terrasse, sous réserve que l'aspect général soit compatible avec le caractère des lieux avoisinants, soit d'une toiture dont les pentes seront supérieures à 25%. Des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les constructions annexes implantées isolément de la construction principale.

Les toitures terrasse peuvent être combinées avec les toitures à pente. Dans ce cas, elles doivent être situées à un niveau inférieur à la couverture tuile.

L'aspect des toitures à pentes devra être le suivant :

- tuiles « canal » ou aspect similaire de teinte terre cuite ;
- tuiles plates (tuiles mécaniques dites « de Marseille », ou ardoises) ou d'aspect similaire, de teinte en harmonie avec les constructions avoisinantes, à l'exclusion des tuiles vernissées (bleues, blanches, etc.).

Des matériaux différents peuvent être admis pour la couverture d'équipements publics constituant un signal urbain. Dans tous les cas, sont proscrits :

- la tôle ondulée, zinguée ou non, peinte ou non,
- les plaques d'amiante-ciment.

Les façades qui ne touchent pas les limites séparatives devront présenter 50 cm minimum de débord de toit.

Dans le cas de réfection ou d'extension de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant (s'ils ne sont pas proscrits dans le présent règlement), et observer les mêmes pentes. La couverture des constructions annexes sera également conçue avec des matériaux de même aspect que ceux employés en couverture de la construction principale.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être installés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public.

### **UA-11.3-3 - CLOTURES**

Les clôtures doivent être conçues de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique (notamment en diminuant la visibilité aux sorties).

L'implantation d'une clôture en limite d'emprise publique devra respecter l'alignement de la voie.

En bordure des voies et entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. En particulier, les murs de clôtures assurant une continuité avec le bâti devront être enduits de la même couleur que la façade contigüe.

Les clôtures ont une hauteur maximale :

- de 1,60 mètre en bordure des RDS et RD1250, mesuré par rapport à la bordure de trottoir ou en son absence par rapport au bas-côté de la chaussée ;
- de 1,40 mètre en bordure des voies, mesuré par rapport à la bordure de trottoir ou en son absence par rapport au bas-côté de la chaussée ;
- de 1,80 mètre sur les limites séparatives, mesuré par rapport au terrain naturel.

Les nouvelles clôtures devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- mur maçonné ou enduit,
- mur bahut surmonté ou non d'une grille,
- panneaux préfabriqués en béton peints ou enduits,
- haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage. La hauteur des haies vives ne pourra excéder la hauteur de la clôture. En l'absence de clôture, les haies vives devront se conformer aux mêmes règles de hauteur que précisé ci-dessus.

Les murs pleins doivent être enduits ou peints sur toutes les faces.

Sont interdits les clôtures en brande et canisse, et les brises-vue souples. Sont également interdits les clôtures de type claustras en bois en bordure des voies de circulation.

Lorsqu'un fossé ou une craste valent limite séparative, l'implantation des clôtures doit respecter un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport au bord du fossé ou de la craste.

### **UA-11.3-4 – LOCAUX ANNEXES ET TECHNIQUES**

Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture, un muret technique, les piliers des portails ou la façade du bâtiment, sans présenter de débord par rapport à l'espace public.

Le lieu de stockage des poubelles, les locaux prévus pour le stockage des bacs roulants de collecte des ordures ménagères doivent être prévus dans la construction. Les locaux prévus pour les deux roues doivent également être intégrés dans le volume de la construction.

Dans la mesure du possible, les bacs de récupération des eaux de pluie doivent être encastrés dans le volume de la construction ou enterrés.

## Article UA-12 : Stationnement

### UA-12.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement sont à la charge exclusive pétitionnaire et peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, ou en cas d'impossibilité technique, dans son environnement immédiat sur une parcelle située à moins de 100 mètres.

Pour les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement est exigé sur la base de la seule surface de plancher nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.

Pour le changement de destination sans création de surface de plancher supplémentaire d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places est exigé en fonction de la nouvelle destination de la construction.

Aucune place de stationnement n'est exigée en cas de réhabilitation d'une construction existante.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus en termes de destination est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en application des dispositions ci-dessous. Le nombre sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure de 0,5, avec un minimum d'une place quelle que soit la surface réalisée.

### UA-12.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

- a) Constructions destinées à l'habitation : 1 place par tranche de 75m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement (à l'exception des logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'État, pour lesquels une seule place par logement est exigée).

Dans le cas de logements collectifs, des aires de stationnement pour les deux roues doivent également être aménagées, avec 1 m<sup>2</sup> minimum prévu par logement et une surface minimale de 5 m<sup>2</sup>.

- b) Constructions destinées au commerce : 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- c) Constructions destinées aux bureaux ou à l'artisanat : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> surface de plancher, et une place visiteur par tranche de 100 m<sup>2</sup> surface de plancher supplémentaire.
- d) Construction destinés à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre.
- e) Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : nombre de places de stationnement déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, du regroupement et du type de fréquentation.

**Article UA-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations**

a) L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante :

- les crastes et les fossés existants devront être préservés,
- les plantations existantes doivent être maintenues, au maximum. Toutefois, en cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par le projet ou l'opération, il doit être obligatoirement procédé au remplacement de plantations d'essences locales (chêne, noisetier, bouleau, saule, arbousier, etc.).

b) Les espaces libres doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal soit sur leur ensemble, soit sur une superficie au moins égale à 10% de celle du terrain d'assiette du projet. Les espaces libres sont les surfaces de terrain non occupées par les constructions, les aires de stationnement, les accès et les aménagements de voirie nécessaires à la construction ou l'opération présente sur la parcelle.

c) Les nouvelles plantations doivent être obligatoirement être réalisées avec des essences locales (chêne, noisetier, bouleau, saule, arbousier, etc.).

d) Les opérations de plus de 3 logements doivent comporter des espaces libres d'une surface totale au moins égale à 10% du terrain d'assiette de l'opération. Ces derniers doivent comporter pour moitié des espaces verts plantés, avec au moins un arbre de haute tige par tranche de 50 m<sup>2</sup> de terrain libre.

e) Les aires de stationnement doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 50 m. Lorsque la surface de l'aire de stationnement excède 1000m<sup>2</sup>, des bandes plantées d'arbres et arbustes doivent être aménagées en ses limites.

f) Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement doivent être intégralement conservés.

A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur un terrain concerné par une telle protection ou en limite de celui-ci, sont soumis à autorisation préalable et doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Ils pourront être refusés si l'opération projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité contribuant à la qualité paysagère du secteur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

En secteur UAa, conformément au schéma de l'O.A.P., la voie de desserte principale devra être bordée d'un alignement d'arbres.

**Article UA-14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Supprimé au titre de la loi ALUR.

**Article UA-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article UA-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 13/12/2019  
Reçu en préfecture le 13/12/2019  
Affiché le   
ID : 033-213305550-20191212-11\_12\_19\_01\_01-DE

## ZONE URBAINE MOYENNE DENSE DESTINÉE À L'HABITAT ET AUX ACTIVITÉS COMPATIBLES

0  
5

### Article UB-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

**Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UBa :**

Sont interdites les constructions ou installations destinées :

- au commerce,
- à l'industrie,
- à l'exploitation agricole ou forestière,
- à la fonction d'entrepôt.

**En secteur UBa (Croix d'Hins) :**

Sont interdites les constructions ou installations destinées :

- à l'industrie,
- à l'exploitation agricole ou forestière,
- à la fonction d'entrepôt.

**Dans l'ensemble de la zone :**

- les dépôts de véhicules,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un terrain de camping ou parc résidentiel de loisirs,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- la suppression ou la démolition d'un élément identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, repéré au document graphique, sauf conditions particulières énoncées à l'article 2.

### Article UB-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

**a) Dans l'ensemble de la zone :**

- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être nécessaires à l'exécution de travaux, installation ou aménagements d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ;
- l'implantation d'une habitation légère de loisirs ou d'une caravane à condition de ne pas constituer l'habitat permanent de ses utilisateurs, que son nombre soit limité, à une unité sur l'ensemble de la propriété et qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public ;
- les opérations de plus de 15 logements à condition de comporter un minimum de 35% de logements sociaux ;
- les constructions à usage d'habitation, dès lors qu'elles sont nécessaires au gardiennage des installations ou qu'elles répondent à une nécessité absolue de service (NAS).

De surcroît :

b) les liaisons piétonnes, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les annexes et piscines liées à une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du présent PLU, sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.123-1-5/III-2° du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage.

c) au sein des zones de nuisances sonores (zones de bruit) telles que reportées au plan de zonage, les constructions et installations sont autorisées sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur.

d) au sein du secteur UBb, les constructions et installations sont autorisées sous réserve de la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée), valant aménagement de l'ensemble du secteur et du respect du schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) définie sur le secteur.

---

### Article UB-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

---

#### UB-3.1 – ACCÈS

##### UB-3.1-1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct, ou indirect lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée et en état de viabilité.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

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

Hors agglomération, aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur les RD 5 et RD 1250.

##### UB-3.1-2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

En secteur UBb, conformément au schéma de l'O.A.P, la desserte du secteur devra obligatoirement se faire par un accès sur le chemin rural de la Massère.

#### UB-3.2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'approche et la manœuvre des services de secours et de collecte des déchets, et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent manœuvrer et faire demi-tour.

Les voies nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement :

- d'au moins 3,50 mètres pour les voies en sens unique,
- et d'au moins 5,5 mètres pour les voies à double sens de circulation.

---

**Article UB-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

---

**UB-4.1 - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

**UBA-4.2 - EAUX USÉES**

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, dans l'attente de sa réalisation ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, les constructions devront être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou groupé), conforme aux normes en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance. De plus, des dispositifs techniques devront être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

**UB-4.3 - EAUX PLUVIALES**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par une canalisation au réseau collectif d'eaux pluviales au droit du terrain d'assiette du projet.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, tout aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet (construction et ensemble des surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

---

**Article UB-5 : Caractéristiques des terrains**

---

Supprimé au titre de la loi ALUR.

---

**Article UB-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

**UB-6.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- a) Les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en recul de la voie ou emprise publique, avec un minimum de 4 mètres à partir de l'alignement.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.
- c) Les ouvrages en saillies tels que les balcons, les loggias et les débords de toitures inférieurs à 0,5 mètre

ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

#### **UB-6.2 -DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

a) La construction d'une piscine doit être implantée en recul de la voie ou emprise publique, avec un recul minimum de 4 mètres à partir de l'alignement.

Les annexes construites sur l'avant du terrain, en application de l'article 7.1.e ci-dessous, doivent être implantées avec un recul de 4 m ou en alignement de la voirie avec, dans ce cas, l'obligation d'une ouverture principale donnant sur la voie publique.

b) Une implantation différente de celle visée à l'article UB6-1 et UB6-2a est imposée pour les constructions implantées le long des routes départementales suivantes :

- le long de la RD1250, dans les parties situées hors agglomération, les constructions destinées à l'habitation doivent être implantées en recul minimal de 35 mètres de l'axe de la voie, et les autres constructions en recul de 25 mètres à partir de l'alignement ;
- le long de la RD5, dans les parties situées hors agglomération, les constructions et installations destinées à l'habitation doivent être implantées en recul de 25 mètres à partir de l'alignement ;

c) Dans le cas d'une construction implantée le long de la voie ferrée, autre que nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, celle-ci doit être implantée en recul de 4 mètres minimum, à partir de la limite de l'emprise publique.

d) Une implantation différente de celle visée au paragraphe UB6-1 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ; dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante.

---

#### **Article UB-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

##### **UB-7.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

a) Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantées :

- soit sur l'une des deux limites séparatives latérales,
- soit en retrait des deux limites séparatives latérales,

avec un retrait par rapport à la (ou les) limite(s) séparative(s) latérale(s) laissée(s) au moins égal à 4 mètres. Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limite séparative.

b) Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantées en retrait de la limite de fond de parcelle, avec un retrait au moins égal à 4 mètres.

c) Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

d) La construction d'une annexe, n'est soumise à aucune règle d'implantation, à l'exception des restrictions de l'article 7.1.e.

e) Une annexe isolée par rapport à la construction principale à laquelle elle est liée devra prioritairement être implantée à l'arrière de la parcelle. Si la superficie ou la configuration de la parcelle ne permet pas une implantation à l'arrière du terrain, l'implantation d'une annexe est autorisée à l'avant du terrain.

## **UB-7.2 -DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- a) L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.
- b) L'implantation d'une piscine doit respecter un retrait au moins égal à 2 mètres par rapport à toutes les limites séparatives (distance comptée à partir du bord extérieur de la piscine).
- c) Le long de la voie ferrée, toute construction doit être implantée en retrait des limites séparatives, avec un retrait au moins égal à 4 mètres.
- d) Lorsqu'un fossé ou une craste valent limite séparative, l'implantation des constructions doit respecter un recul au moins égal à 4 mètres par rapport au bord du fossé ou de la craste.

---

### **Article UB-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées en retrait l'une de l'autre, en respectant une distance entre elles au moins égale à 6 mètres.

Les piscines doivent être implantées en retrait des autres constructions en respectant une distance au moins égale à 2 mètres.

La construction d'une annexe n'est soumise à aucune règle d'implantation.

---

### **Article UB-9 : Emprise au sol des constructions**

---

#### **UB-9.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

L'emprise au sol maximale des constructions fixée à 50 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.

#### **UB-9.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation ferroviaire, implantés le long de la voie ferrée.

---

### **Article UB-10 : Hauteur maximale des constructions**

---

#### **UB-10.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- a) Les constructions principales, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 6 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, et de 8,50 mètres au faîtage.
- b) Les constructions d'annexes à une construction principale doivent respecter une hauteur maximale de 3,50 mètres mesurée à l'égout du toit ou acrotère, et 4 mètres au faîtage.
- c) La hauteur maximale est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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

## **UB- 10.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée dans le prolongement et dans le gabarit des volumes existants.

### **Article UB-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

#### **UB-11.1 - PRINCIPES GÉNÉRAUX**

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension 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, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect des constructions nouvelles, ainsi que des extensions ou réhabilitations de constructions existantes, doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes). Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, de même que les constructions annexes.

La construction d'annexe à une construction principale devra prioritairement être implantée en arrière de parcelle, entre la construction principale et la limite séparative de fond de parcelle.

Toute construction susceptible de porter atteinte à l'environnement peut être interdite, et en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

De plus, à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des éco-matériaux et de la maîtrise de l'énergie, peut être autorisé.

#### **UB-11.2 - ÉLÉMENT BÂTI IDENTIFIÉ PAR LE PLU AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

La modification du volume et de l'aspect des constructions des éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme et reportés comme tels au document graphique, sera refusée si les interventions sur les constructions portent atteinte à la conservation de la façade des éléments répertoriés. Les extensions reprendront les éléments architecturaux, les pentes et avancées de toiture, et les matériaux du bâtiment initial.

#### **UB-11.3 - LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES EXTENSIONS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES DEVRONT RESPECTER LES PRESCRIPTIONS SUIVANTES EN MATIÈRE DE :**

##### **UB-11.3-1 - FAÇADES**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, béton, etc.) est interdit, les matériaux bruts doivent être enduits.

Les couleurs pour les enduits seront exclusivement de teinte claire, en harmonie avec le paysage.

Dans le cas de constructions en pierre, les joints doivent être de la teinte des pierres.

##### **UB-11.3-2 – TOITS ET COUVERTURES**

Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit d'une toiture terrasse, sous réserve que l'aspect général soit compatible avec le caractère des lieux avoisinants, soit d'une toiture dont les pentes seront supérieures à 25 %. Des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les constructions annexes implantées isolément de la construction principale.

Les toitures terrasse peuvent être combinées avec les toitures à pente. Dans ce cas, elles doivent être situées à niveau inférieur à la couverture tuile.

L'aspect des toitures à pentes devra être le suivant :

- tuiles « canal » ou aspect similaire de teinte terre cuite ;
- tuiles plates (tuiles mécaniques dites « de Marseille », ou ardoises) ou d'aspect similaire, de teinte en harmonie avec les constructions avoisinantes, à l'exclusion des tuiles vernissées (bleues, blanches, etc...)

Des matériaux différents peuvent être admis pour la couverture d'équipements publics constituant un signal urbain. Dans tous les cas, sont proscrits :

- la tôle ondulée, zinguée ou non, peinte ou non,
- les plaques d'amiante-ciment.

Les façades qui ne touchent pas les limites séparatives devront présenter 50 cm minimum de débord de toit.

Dans le cas de réfection ou d'extension de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant (s'ils ne sont pas proscrits dans le présent règlement), et observer les mêmes pentes.

La couverture des constructions annexes sera également conçue avec des matériaux de même aspect que ceux employés en couverture de la construction principale.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être installés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public.

#### **UB-11.3-3 - CLOTURES**

Les clôtures doivent être conçues de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique (notamment en diminuant la visibilité aux sorties).

L'implantation d'une clôture en limite d'emprise publique devra respecter l'alignement de la voie.

En bordure des voies et entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. En particulier, les murs de clôture assurant une continuité avec le bâti devront être enduits de la même couleur que la façade contiguë.

Les clôtures ont une hauteur maximale :

- de 1,60 mètre en bordure des RD5 et RD1250, mesuré par rapport à la bordure de trottoir ou en son absence par rapport au bas-côté de la chaussée ;
- de 1,40 mètre en bordure des voies, mesuré par rapport à la bordure de trottoir ou en son absence par rapport au bas-côté de la chaussée ;
- de 1,80 mètre sur les limites séparatives, mesuré par rapport au terrain naturel.

Les nouvelles clôtures devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- mur maçonné ou enduit,
- mur bahut surmonté ou non d'une grille,
- panneaux préfabriqués en béton peints ou enduits,
- haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage. La hauteur des haies vives ne pourra excéder la hauteur de la clôture. En l'absence de clôture, les haies vives devront se conformer aux mêmes règles de hauteur que précisé ci-dessus.

Les murs pleins doivent être enduits ou peints sur toutes les faces.

Sont interdits les clôtures en brande et canisse, et les brises-vue souples. Sont également interdits les clôtures de type claustras en bois en bordure des voies de circulation.

Lorsqu'un fossé ou une craste valent limite séparative, l'implantation des clôtures doit respecter un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport au bord du fossé ou de la craste.

#### **UB-11.3-4 – LOCAUX ANNEXES ET TECHNIQUES**

Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture, un muret technique, les piliers des portails ou la façade du bâtiment, sans présenter de débord par rapport à l'espace public.

Le lieu de stockage des poubelles, les locaux prévus pour le stockage des bacs roulants de collecte des ordures ménagères doivent être prévus dans la construction. Les locaux prévus pour les deux roues doivent également être intégrés dans le volume de la construction.

Dans la mesure du possible, les bacs de récupération des eaux de pluie doivent être encastrés dans le volume de la construction enterrés.

---

### **Article UB-12 : Stationnement**

---

#### **UB-12.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, ou en cas d'impossibilité technique, dans son environnement immédiat sur une parcelle située à moins de 100 mètres.

Pour les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement est exigé sur la base de la seule surface de plancher nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.

Pour le changement de destination sans création de surface de plancher supplémentaire d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places est exigé en fonction de la nouvelle destination de la construction.

Aucune place de stationnement n'est exigée en cas de réhabilitation d'une construction existante.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus en termes de destination est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en application des dispositions ci-dessous. Le nombre sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure au-dessus de 0,5, avec un minimum d'une place quelle que soit la surface réalisée.

## UB-12.2 - MODE DE RÉALISATION

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

## UB-12.3 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

a) Constructions destinées à l'habitation : 1 place par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement (à l'exception des logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat, pour lesquels une seule place par logement exigée) ;

Dans le cas de logements collectifs, des aires de stationnement pour les deux roues doivent également être aménagées, avec 1 m<sup>2</sup> minimum prévu par logement et une surface minimale de 5 m<sup>2</sup>.

b) Constructions destinées au commerce : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

c) Constructions destinées aux bureaux ou à l'artisanat : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et une place visiteur par tranche de 100 m<sup>2</sup> surface de plancher supplémentaire.

d) Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par chambre.

e) Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : nombre de places de stationnement déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, du regroupement et du type de fréquentation.

---

## Article UB-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

---

a) L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante :

- les crastes et les fossés existants devront être préservés,
- les plantations existantes doivent être maintenues, au maximum. Toutefois, en cas d'abattage d'arbre de Haute tige rendu nécessaire par le projet ou l'opération, il doit être obligatoirement procédé au remplacement de plantations d'essences locales (chêne, noisetier, bouleau, saule, arbousier, etc.).

b) Les espaces libres doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal soit sur leur ensemble, soit sur une superficie au moins égale à 25 % de celle du terrain d'assiette du projet. Les espaces libres sont les surfaces de terrain non occupées par les constructions, les aires de stationnement, les accès et les aménagements de voirie nécessaires à la construction ou l'opération présente sur la parcelle.

c) Les nouvelles plantations doivent obligatoirement être réalisées avec des essences locales (chêne, noisetier, bouleau, saule, arbousier, etc.).

d) Les opérations de plus de 3 logements doivent comporter des espaces libres d'une surface totale au moins égale à 10 % du terrain d'assiette de l'opération. Ces derniers doivent comporter pour moitié des espaces verts plantés, avec ou moins un arbre de haute tige par tranche de 50 m<sup>2</sup> de terrain libre.

e) Les aires de stationnement doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 50 m<sup>2</sup>. Lorsque la surface de l'aire de stationnement excède 1000 m<sup>2</sup>, des bandes plantées d'arbres et arbustes doivent être aménagées en ses limites.

f) Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement doivent être intégralement conservés.

A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur un terrain concerné par une telle protection ou en limite de celui-ci, sont soumis à autorisation préalable et doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Ils pourront être refusés si l'opération projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité contribuant à la qualité paysagère du secteur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

---

**Article UB-14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)**

---

Supprimé au titre de la loi ALUR.

---

**Article UB-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé.

---

**Article UB-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé.

## ZONE URBAINE DESTINÉE À L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE (INDUSTRIE, ARTISANAT, ENTREPÔT)

Zone  
UI

### Article UI-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

a) Dans l'ensemble de la zone, sont interdites les constructions ou installations destinées :

- à l'habitation,
- à l'hébergement hôtelier,
- à l'exploitation agricole ou forestière.

Ainsi que :

- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un terrain de camping ou parc résidentiel de loisirs,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- la suppression ou la démolition d'un élément identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, repéré au document graphique, sauf conditions particulières énoncées à l'article 2.

b) En secteur Uip, sont également interdites les constructions ou installations destinées :

- à l'artisanat,
- à la fonction d'entrepôt,
- aux bureaux,
- au commerce.

### Article UI-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

a) Dans l'ensemble de la zone :

- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être nécessaires à l'exécution de travaux, installation ou aménagements d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ;
- l'implantation d'une habitation légère de loisirs ou d'une caravane à condition de ne pas constituer l'habitat permanent de ses utilisateurs, que son nombre soit limité à une unité sur l'ensemble de la propriété et qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public.

De surcroit :

b) les liaisons piétonnes, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les annexes et piscines liées à une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du présent PLU, sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage.

c) au sein des zones de nuisances sonores (zones de bruit) telles que reportées au plan de zonage, les constructions et installations sont autorisées sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur.

d) au sein du secteur Uip, sont autorisées les constructions et installations sous réserve de permettre le développement d'énergies renouvelables, plus particulièrement l'énergie solaire.

---

## Article UI-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

---

### UI-3.1 - ACCÈS

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct, ou indirect lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée et en état de viabilité.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

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

Hors agglomération, aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la RD1250.

### UI-3.2 - VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'approche et la manœuvre des services de secours et de collecte des déchets, et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent manœuvrer et faire demi-tour.

Les voies nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement :

- d'au moins 3,50 mètres pour les voies en sens unique,
- et d'au moins 5,50 mètres pour les voies à double sens de circulation.

---

## Article UI-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

---

### UI-4.1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### UI-4.2 - EAUX USÉES

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, lorsqu'il existe. Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, dans l'attente de sa réalisation ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, les constructions devront être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou groupé), conforme aux normes en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance. De plus, des dispositifs techniques devront être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

### **UI-4.3 -EAUX PLUVIALES**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par une canalisation au réseau collectif d'eaux pluviales au droit du terrain d'assiette du projet.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, tout aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet (construction et ensemble des surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et de la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

---

#### **Article UI-5 : Caractéristiques des terrains**

---

Supprimé au titre de la loi ALUR.

---

#### **Article UI-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

##### **UI-6.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- a) Les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en recul de la voie ou emprise publique, avec un minimum de 6 mètres à partir de l'alignement.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.
- c) Les ouvrages en saillies tels que les balcons, les loggias et les débords de toitures inférieurs à 0,50 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

##### **UI-6.2 -DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- a) Le long de la RD 1250, dans les parties situées hors agglomération, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie.
- b) Dans le cas d'une construction implantée le long de la voie ferrée, autre que nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, celle-ci doit être implantée en recul de 4 mètre minimum, à partir de la limite de l'emprise publique.
- c) Une implantation différente de celle visée au paragraphe UI-6.1 peut être admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU ; dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante.

---

### **Article UI-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

- a) Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantées en retrait par rapport à toutes les limites séparatives, avec un retrait minimum de 4 mètres.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.
- c) Lorsqu'un fossé ou une craste valent limite séparative, l'implantation des constructions doit respecter un recul au moins égal à 4 mètres par rapport au bord du fossé ou de la craste.

---

### **Article UI-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées en retrait l'une de l'autre avec une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la plus haute construction, sans que la distance ne puisse être inférieure à 4 mètres. La hauteur de la construction s'entend à l'égout du toit.

---

### **Article UI-9 : Emprise au sol des constructions**

---

#### **UI-9.1 - DISPOSITION GÉNÉRALES**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.

#### **UI-9.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation ferroviaire, implantée le long de la voie ferrée.

---

### **Article UI-10 : Hauteur maximale des constructions**

---

#### **UI-10.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée dans le prolongement et dans le gabarit des volumes existants.

#### **UI-10.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- a) Les constructions principales, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 12 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- b) La hauteur maximale est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet, ouvrages techniques, cheminées et autre superstructures exclus.

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

**Article UI-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords****UI-11.1 - PRINCIPES GÉNÉRAUX**

Conformément à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension 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, des sites des paysages naturels ou urbain ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales

L'aspect des constructions nouvelles ainsi que des extensions ou réhabilitations de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes). Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, de même que les constructions annexes.

Toute construction susceptible de porter atteinte à l'environnement peut être interdite, et en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

De plus, à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des éco-matériaux et de la maîtrise de l'énergie, peut-être autorisé.

**UI-11.2 - LES CONSTRUCTIONS DEVRONT RESPECTER LES PRESCRIPTIONS SUIVANTES EN MATIÈRE DE :****UI-11.2-1 - FAÇADES**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, béton, etc.) est interdit, les matériaux bruts doivent être enduits.

L'enseigne de l'activité sera obligatoirement sur une ou plusieurs façades de la construction, sans jamais dépasser de l'égout du toit ou l'acrotère.

La conception des bâtiments à usage d'activités devra s'attacher à présenter une unité d'aspect et de matériaux.

**UI-11.2-2 – TOITS ET COUVERTURES**

Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit d'une toiture à pente, soit d'une toiture terrasse, sous réserve que les éventuels éléments techniques posés sur le toit soient intégrés dans le volume du bâtiment, ou soient masqués par une paroi.

Sont proscrits les panneaux imitant la tuile, et les bacs métalliques non peints présentant des brillances.

**UI-11.2-3 - CLOTURES**

Les clôtures doivent être conçues de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique (notamment en diminuant la visibilité aux sorties).

L'implantation d'une clôture en limite d'emprise publique devra respecter l'alignement de la voie.

En bordure des voies et entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. En particulier, les murs de clôture assurant une continuité avec le bâti devront être enduits de la même couleur que la façade contigüe.

## MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MARCHEPRIME (33)

Les clôtures ont une hauteur maximale :

- De 1,80 mètre en bordure de RD 5 et RD 1250, mesuré par rapport à la bordure de trottoir ou en son absence par rapport au bas-côté de la chaussée,
- De 1,60 mètre en bordure des autres voies, mesuré par rapport à la bordure de trottoir ou en son absence par rapport au bas-côté de la chaussée,
- De 2 mètres sur les limites séparatives, mesuré par rapport au terrain naturel.

Sur limite d'emprise publique, les nouvelles clôtures devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- Mur maçonné ou enduit ; les murs pleins doivent être enduits ou peints sur toutes les faces,
- Grillage de couleur sombre doublé d'une haie vive d'essences locales.

Sur limites séparatives, les nouvelles clôtures devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- Grillage de couleur sombre (types panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis, ou grillage simple torsion sur profils en fer) ;
- Grillage de couleur sombre doublé d'une haie vive d'essences locales.

Lorsqu'un fossé ou une craste valent limite séparative, l'implantation des clôtures doit respecter un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport au bord du fossé ou de la craste.

### UI-11.2-4 – LOCAUX ANNEXES ET TECHNIQUES

Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux, ainsi que les boîtes aux lettres, doivent être encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation.

Le lieu de stockage des poubelles, les locaux prévus pour le stockage des bacs roulants de collecte des ordures ménagères doivent être prévus dans la construction. Les locaux prévus pour les deux roues doivent également être intégrés dans le volume de la construction.

Dans la mesure du possible, les bacs de récupération des eaux de pluie doivent être encastrés dans le volume de la construction ou enterrés.

---

## Article UI-12 : Stationnement

---

### UI-12.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, ou en cas d'impossibilité technique, dans son environnement immédiat sur une parcelle située à moins de 100 mètres.

Pour les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement est exigé sur la base de la seule surface de plancher nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.

Pour le changement de destination sans création de surface de plancher supplémentaire d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places est exigé en fonction de la nouvelle destination de la construction.

Aucune place de stationnement n'est exigée en cas de réhabilitation d'une construction existante.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus en termes de destination est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination ou construction.

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en application des dispositions ci-dessous. Le nombre sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure au-dessus de 0,5, avec un minimum d'une place quelle que soit la surface réalisée.

### UI-12.2 - MODE DE RÉALISATION

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

### UI-12.3 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Le nombre de places de stationnements à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

- a) Constructions destinées à l'industrie : 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- b) Constructions destinées aux bureaux ou à l'artisanat : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et une place visiteur par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.
- c) Constructions destinées au commerce : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

---

### Article UI-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

---

- a) L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante :
  - les crastes et les fossés existants devront être préservés,
  - les plantations existantes doivent être maintenues, au maximum. Toutefois, en cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par le projet ou l'opération, il doit être obligatoirement procédé au remplacement de plantations d'essences locales (chêne, noisetier, bouleau, saule, arbousier, etc.).
- b) Les nouvelles plantations doivent obligatoirement être réalisées avec des essences locales (chêne, noisetier, bouleau, saule, arbousier, etc.).
- c) Les espaces libres doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal soit sur la moitié de leur surface, soit sur une superficie au moins égale à 10 % de celle du terrain d'assiette du projet. Un soin particulier doit être apporté au traitement de la marge de recul entre le bâtiment et la voie publique.
 

Les espaces libres sont les surfaces de terrain non occupées par les constructions, les aires de stationnement, les accès et les aménagements de voirie nécessaires à la construction ou l'opération présente sur la parcelle.
- d) Les marges de retrait imposées à l'article UI-7 doivent faire l'objet de plantations permettant d'assurer un écran végétal d'au moins 2 mètres de large, au sein duquel ne peuvent être intégrées des aires de stationnement. Un écran de verdure à feuilles persistantes doit être planté en bordure de la RD 1250.
- e) Sauf impossibilité liée à la configuration du terrain, les aires de stockage et de manutention sont localisées prioritairement à l'arrière de la construction, non visibles depuis l'espace public.

---

**Article UI-14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)**

---

Supprimé au titre de la loi ALUR.

---

**Article UI-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

Non réglementé.

---

**Article UI-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques**

---

Non réglementé.

### TITRE 3

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

## ZONE À VOCATION D'HABITAT ET D'ACTIVITÉS COMPATIBLES À URBANISER À COURT/MOYEN TERME

### Article AU-1 : Occupations utilisations du sol interdites

- a) Dans l'ensemble de la zone, excepté dans le sous-secteur AUS3, sont interdites les constructions ou installations destinées :
- à l'industrie,
  - à l'artisanat,
  - à l'exploitation agricole ou forestière,
  - au commerce,
  - à la fonction d'entrepôt.
- b) En sous-secteur AUS3, sont interdites les constructions ou installations destinées :
- à l'habitation,
  - à l'hébergement hôtelier,
  - à l'industrie,
  - à l'artisanat,
  - à l'exploitation agricole ou forestière,
  - à la fonction d'entrepôt.
- c) De surcroît sont interdits dans l'ensemble de la zone, tous secteurs confondus :
- les dépôts de véhicules,
  - l'aménagement de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
  - l'aménagement de terrains de camping ou parcs résidentiels de loisirs,
  - l'aménagement de parcs d'attractions ou d'aires de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
  - les affouillement et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée dans la zone.

### Article AU-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- a) Dans l'ensemble de la zone :
- les affouillements et les exhaussements du sol sous réserve d'être nécessaires à l'exécution des travaux, installation ou aménagements d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ;
  - implantation d'une habitation légère de loisirs ou d'une caravane à condition de ne pas constituer l'habitat permanent de ses utilisateurs, que son nombre soit limité à une unité sur l'ensemble de la propriété et qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public ;
  - les opérations de plus de 15 logements à condition de comporter un minimum de 35% de logements sociaux.

De surcroît :

- b) Au sein des zones de nuisances sonores (zone de bruit) telles que reportées au plan de zonage, les constructions et installations sont autorisées sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur.
- c) En secteur AUT, les constructions et installations sont autorisées sous réserve :
- de la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée), valant aménagement de l'ensemble du secteur,
  - de respecter le schéma de l'Orientation de d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.).
- d) En secteur AUS, les constructions et installations sont autorisées sous réserve :
- de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble (publiques ou privées), valant aménagement de l'ensemble de chaque sous-secteur (AUS1, AUS2 et AUS3) et du respect du schéma de l'O.A.P élaborée pour l'ensemble de la zone.

De surcroît, l'urbanisation du sous-secteur AUS2 est autorisée dès lors qu'au moins 70 % du programme de logements prévu dans le sous-secteur AUS1 sera réalisé.

---

### Article AU3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

---

#### AU-3.1 - ACCÈS

##### AU-3.1-1 – DISPOSITIONS GENERALES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct, ou indirect lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée et en état de viabilité.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

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

Hors agglomération, aucun nouvel accès direct n'est autorisés sur la RD 1250.

##### AU-3-2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

- a) En secteur AUT, conformément au schéma de l'O.A.P, la desserte de la zone se fera obligatoirement par :
- un accès sur la rue Pierre de Coubertin,
  - un accès sur la rue des Sittelles,
  - un accès sur la rue Elise Deroche.
- b) En secteur AUS, conformément au schéma de l'O.A.P, la desserte de la zone se fera obligatoirement par :
- un accès sur l'avenue de la Côte d'Argent,
  - un accès sur la rue de la Gare,
  - un accès sur la rue des Scieries,
  - un accès sur l'allée de la Source.

## **AU-3.2 - VOIRIE**

### **AU-3.2-1 – DISPOSITIONS GENERALES**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'approche et à la manœuvre des services de secours et de collecte des déchets, et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent manœuvrer et faire demi-tour.

Les voies nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement :

- d'au moins 3,50 mètres pour les voies en sens unique,
- et d'au moins 5,50 mètres pour les voies à double sens de circulation.

### **AU-3.2-2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Au sein du secteur AUS, et conformément au schéma de l'O.A.P, la création d'une voirie de desserte interne à l'opération devra être créée et devra assurer le franchissement de la voie ferrée, obligatoirement par un passage routier au-dessous de la ligne SNCF.

---

## **Article AU-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

---

### **AU-4.1 - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être accordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **AU-4.2 - EAUX USÉES**

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que les eaux domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux de vanne.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

### **AU-4.2 - EAUX PLUVIALES**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par une canalisation au réseau collectif d'eaux pluviales ou droit du terrain d'assiette du projet.

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau collecteur d'eaux pluviales, tout aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet (construction et ensemble des surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

## Article AU-5 : Caractéristiques des terrains

---

Supprimé au titre de la loi ALUR.

## Article AU-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

---

### AU-6.1 -DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- a) Les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en recul de la limite de l'emprise de la voie publique ou privée, avec un minimum de 4 mètres et un maximum de 10 mètres à partir de l'alignement.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libre d'implantation.
- c) Les ouvrages en saillies tels que les balcons, les loggias et les débords de toitures inférieurs à 0,5 mètres ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

### AU-6.2 -DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- a) La construction d'une piscine doit être implantée en recul de la voie ou emprise publique, avec un recul minimum de 4 mètres à partir de l'alignement.

Les annexes construites sur l'avant du terrain, en application de l'article 7.1.e ci-dessous, doivent être implantées avec un recul de 4 m ou en alignement de la voirie avec, dans ce cas, l'obligation d'une ouverture principale donnant sur la voie publique.

En secteur AUS :

- b) Le long de la RD 1250, dans les parties situées hors agglomération, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 25 mètres par rapport à la limite extérieure de la voie.
- c) Dans le cas d'une construction implantée le long de la voie ferrée, autre que nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, celle-ci doit être implantée en recul de 4 mètres minimum, à partir de la limite de l'emprise publique.

## Article AU-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

### AU-7.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- a) Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, peuvent être implantées :
  - soit sur l'une des deux limites séparatives latérales,
  - soit en retrait des deux limites séparatives latérales,

avec un retrait par rapport à la (ou les) limite(s) séparative(s) latérale(s) laissée(s) libre(s) au moins égal à 4 mètres. Seuls les murs pignons peuvent être implantés en limités en limite séparative.

- b) Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantées en retrait de la limite de fond de parcelle, avec un retrait au moins égal à 4 mètres.

c) Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libre d'implantation.

d) La construction d'une annexe, n'est soumise à aucune règle d'implantation, à l'exception des restrictions de l'article 7.1.e.

e) Une annexe isolée par rapport à la construction principale à laquelle elle est liée devra prioritairement être implantée à l'arrière de la parcelle. Si la superficie ou la configuration de la parcelle ne permet pas une implantation à l'arrière du terrain, l'implantation d'une annexe est autorisée à l'avant du terrain.

#### **AU-7.2 -DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

a) L'implantation d'une piscine doit respecter un retrait au moins égal à 2 mètres par rapport à toutes les limites séparatives (distance comptée à partir du bord extérieur de la piscine).

b) Le long de la voie ferrée, toute construction doit être implantée en retrait des limites séparatives, avec un retrait au moins égal à 4 mètres.

c) Lorsqu'un fossé ou une craste valent limite séparative, l'implantation des constructions doit respecter un recul au moins égal à 4 mètres par rapport au bord du fossé ou de la craste.

---

#### **Article AU-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété**

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées en retrait l'une de l'autre, en respectant une distance entre elles au moins égale à 6 mètres.

Les piscines doivent être implantées en retrait des autres constructions en respectant une distance au moins égale à 2 mètres

La construction d'une annexe n'est soumise à aucune règle d'implantation.

---

#### **Article AU-9 : Emprise au sol des constructions**

##### **AU-9.2 -DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.

##### **AU-9.2 -DISPOSITIONS PARTICULIÈRES \***

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation ferroviaire, implantées le long de la voie ferrée.

---

#### **Article AU-10 : Hauteur maximale de constructions**

La hauteur maximale est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dans la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

**Dans le sous-secteur AUS1 :**

- a) Les constructions principales, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 9 mètres mesurée à l'égout du toit à l'acrotère, et de 12 mètres au faîtage.
- b) La construction d'annexes à une construction principale doit respecter une hauteur maximale de 3,50 mètres mesurée à l'égout du toit ou acrotère, et 4 mètres au faîtage.

**Dans le sous-secteur AUS2 :**

- a) Les constructions principales, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 6 mètres mesurée à l'égout du toit ou de l'acrotère, et de 8,5 mètres au faîtage.
- b) La construction d'annexes à une construction principale doit respecter une hauteur maximale de 3,50 mètres mesurée à l'égout du toit ou acrotère, et 4 mètres au faîtage.

**Dans le sous-secteur AUS3 :**

Toute construction, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 9 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère et de 12 mètres au faîtage.

**Dans le sous-secteur AUT :**

- a) Les constructions principales, autre que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 6 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère et de 8,50 mètres au faîtage.
- b) Les constructions d'annexes à une construction principale doivent respecter une hauteur maximale de 3,50 mètres mesurée à l'égout du toit ou acrotère et 4 mètres au faîtage.

---

**Article AU-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

---

**AU-11.1 - PRINCIPES GÉNÉRAUX**

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension 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, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect des constructions nouvelles ainsi que des extensions ou réhabilitations de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volume, matériaux, teintes). Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, de même que les constructions annexes.

La construction d'annexe à une construction principale devra être implantée en arrière de parcelle, entre la construction principale et la limite séparative de fond de parcelle.

Toute construction susceptible de porter atteinte à l'environnement peut être interdite, et en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

De plus, à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des éco-matériaux et de la maîtrise de l'énergie, peut être autorisé.

## **AU-11.2 - LES CONSTRUCTIONS DEVRONT RESPECTER LES PRESCRIPTIONS SUIVANTE EN MATIÈRE DE :**

### **AU-11.2-1 - FAÇADES**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, béton, etc.) est interdit, les matériaux bruts doivent être enduits.

Les couleurs pour les enduits seront exclusivement de teinte claire, en harmonie avec le paysage.

Dans le cas de constructions en pierre, les joints doivent être de la teinte des pierres.

### **AU-11.2-2 – TOITS ET COUVERTURES**

Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit d'une toiture terrasse, sous réserve que l'aspect général soit compatible avec le caractère des lieux avoisinants, soit d'une toiture dont les pentes seront supérieures à) 25 %. Des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les constructions annexes implantées isolément de la construction principale.

Les toitures terrasse peuvent être combinées avec les toitures à pente. Dans ce cas, elles doivent être situées à un niveau inférieur à la couverture tuile.

L'aspect des toitures à pentes devra être le suivant :

- tuiles « canal » ou aspect similaire de teinte terre cuite ;
- tuiles plates (tuiles mécaniques dites « de Marseille » ou ardoises) ou d'aspect similaire, de teinte en harmonie avec les constructions avoisinantes, à l'exclusion des tuiles vernissées (bleues, blanches, etc.).

Des matériaux différents peuvent être admis pour a couverture d'équipements publics constituant un signal urbain. Dans tous les cas, sont proscrits :

- la tôle ondulée, zinguée ou non, peinte ou non,
- les plaques d'amiante-ciment.

Les façades qui ne touchent pas les limites séparatives devront présenter 50 cm minimum de débord de toit.

Dans le cas de réfection ou d'extension de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant (s'ils ne sont pas proscrits dans le présent règlement), et observer les mêmes pentes. La couverture des constructions annexes sera également conçue avec des matériaux de même aspect que ceux employés en couverture de la construction principale.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être installés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public.

### **AU-11.2-3 - CLOTURES**

Les clôtures doivent être conçues de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique (notamment en diminuant la visibilité aux sorties).

L'implantation d'une clôture en limite d'emprise publique devra respecter l'alignement de la voie.

En bordure des voies et entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. En particulier, les murs de clôture assurant une continuité avec le bâti devront être enduits de la même couleur que la façade contiguë.

Les clôtures ont une hauteur maximale :

- de 1,60 mètre en bordure des RD5 et RD1250, mesuré par rapport à la bordure de trottoir ou en son absence par rapport au bas-côté de la chaussée ;
- de 1,40 mètre en bordure des voies, mesuré par rapport à la bordure de trottoir ou en son absence par rapport au bas-côté de la chaussée ;
- de 1,80 mètre sur les limites séparatives, mesuré par rapport au terrain naturel.

Les nouvelles clôtures devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- mur maçonné ou enduit,
- mur bahut surmonté ou non d'une grille,
- panneaux préfabriqués en béton peints ou enduits,
- haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage. La hauteur des haies vives ne pourra excéder la hauteur de la clôture. En l'absence de clôture, les haies vives devront se conformer aux mêmes règles de hauteur que précisé ci-dessus.

Les murs pleins doivent être enduits ou peints sur toutes les faces.

Sont interdits les clôtures en brande et canisse, et les brises-vue souples. Sont également interdits les clôtures de type claustras en bois en bordure des voies de circulation.

Lorsqu'un fossé ou une craste valent limite séparative, l'implantation des clôtures doit respecter un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport au bord du fossé ou de la craste.

#### **AU-11.2-4 – LOCAUX ANNEXES ET TECHNIQUES**

Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux, ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture, un muret technique, les piliers des portails ou la façade du bâtiment, sans présenter de débord par rapport à l'espace public.

Le lieu de stockage des poubelles, les locaux prévus pour le stockage des bacs roulants de collecte des ordures ménagères doivent être prévus dans la construction. Les locaux prévus pour les deux roues doivent également être intégrés dans le volume de la construction.

Dans la mesure du possible, les bacs de récupération des eaux de pluie doivent être encastrés dans le volume de la construction ou enterrés.

---

### **Article AU-12 : Stationnement**

---

#### **AU-12.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, ou en cas d'impossibilité technique, dans son environnement immédiat sur une parcelle située à moins de 100 mètres.

Pour les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement est exigé sur la base de la seule surface de plancher nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.

Pour le changement de destination sans création de surface de plancher supplémentaire d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places est exigé en fonction de la nouvelle destination de la construction.

Aucune place de stationnement n'est exigée en cas de réhabilitation d'une construction existante.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus en termes de destination est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en application des dispositions ci-dessous. Le nombre sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure au-dessus de 0,5, avec un minimum d'une place quelle que soit la surface réalisée.

#### AU-12.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

- a) Constructions destinées à l'habitation : 1 place par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement (à l'exception des logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'État, pour lesquels une seule place par logement est exigée).  
Dans le cas de logements collectifs, des aires de stationnement pour les deux roues doivent également être aménagés, avec 1 m<sup>2</sup> minimum prévu par logement et une surface minimale de 5 m<sup>2</sup>.
- b) Constructions destinées aux commerces : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- c) Constructions destinées aux bureaux : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et une place visiteur par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.
- d) Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place par chambre.
- e) Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places de stationnement sera déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, du regroupement et du type de fréquentation.

---

#### Article AU-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

---

##### AU-13.1 - DISPOSITION GÉNÉRALES

- a) L'imposition des constructions doit respecter la végétation existante. Les plantations existantes doivent être maintenues, au maximum. Toutefois, en cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par le projet ou l'opération, il doit être obligatoirement procédé au remplacement de plantations d'essences locales (chêne, noisetier, bouleau, saule, arbousier, etc.).
- b) Les espaces libres doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal soit sur l'ensemble, soit sur une superficie au moins égale à 30% de celle du terrain d'assiette du projet.

Les espaces libres sont les surfaces de terrain non occupées par les constructions, les aires de stationnement, les accès et les aménagements de voirie nécessaires à la construction ou l'opération.

présenté sur la parcelle

- c) Les nouvelles plantations doivent obligatoirement être réalisées avec des essences locales (chêne, noisetier, bouleau, saule, arbousier, etc.).
- d) Les opérations de plus de 3 logements doivent comporter des espaces libres d'une surface totale au moins égale à 10 % du terrain d'assiette de l'opération. Ces derniers doivent comporter pour moitié des espaces verts plantés, avec au moins un arbre de haute tige par tranche de 50 m<sup>2</sup> de terrain libre.
- e) Les aires de stationnement doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 50 m<sup>2</sup>. Lorsque la surface de l'aire de stationnement excède 1000 m<sup>2</sup>, des bandes plantées d'arbres et arbustes doivent être aménagées en ses limites.

#### AU-13.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

a) En secteur AUT, conformément au schéma de l'O.A.P. :

- Les voies de desserte principales devront être bordées d'un alignement d'arbres,
- Les crastes et les fossés existants devront être préservés.

b) En secteur AUS, conformément au schéma de l'O.A.P. :

- Les voies de desserte principales devront être bordées d'un alignement d'arbres,
- Le fossé existant devra être préservé.

---

#### Article AU-14 : Coefficient d'occupation sol (COS)

---

Supprimé au titre de la loi ALUR.

---

#### Article AU-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagement, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électriques

---

Non réglementé.

---

#### Article AU-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

---

Non réglementé.

## ZONE À VOCATION D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES À URBANISER À COURT/MOYEN TERME



### Article AUI-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ou installations destinées :

- au commerce,
- à l'habitation,
- à l'hébergement hôtelier,
- à l'exploitation agricole ou forestière.

Ainsi que :

- les dépôts de véhicules,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- l'aménagement d'un terrain de camping ou parc résidentiel de loisirs,
- l'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares.

### Article AUI-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

a) Dans l'ensemble de la zone :

Sont autorisées les constructions et installations sous réserve :

- de ne pas comporter de sous-sol,
- d'être adaptées aux contraintes du site (risque inondation par remontée de nappe),
- de la réalisation préalable du réseau d'assainissement d'eaux usées et des aménagements de gestion des eaux pluviales nécessaires à la zone,
- du respect de l'orientation d'aménagement et de programmation élaborée pour la zone.

De surcroît :

- b) Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à l'exécution de travaux, installation ou aménagements d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
- c) Au sein des zones de nuisances sonores (zone de bruit) telles que reportées au plan de zonage, les constructions et installations sont autorisées sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur.

### Article AUI-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

#### AUI-3.1 - ACCÈS

##### AUI-3.1-1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct ou indirect lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée et en état de viabilité.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit

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

Hors agglomération, aucun nouvel accès direct n'est autorisé sur la RD 1250.

#### **AUI-3.1-2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Conformément au schéma de l'O.A.P, la desserte de la zone se fera obligatoirement à l'Est par un accès sur la rue de la Station.

#### **AUI-3.2 - VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux contraintes du site, à l'approche et à la manœuvre des services de secours et de collecte des déchets, et aux opérations qu'elles doivent desservir. En particulier, en secteur soumis à un risque d'inondation par remontée de nappe, la chaussée devra être rehaussée par rapport au niveau du sol naturel. Elle devra, de plus, être conçue sur une structure réservoir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent manœuvrer et faire demi-tour.

Les voies nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement :

- d'au moins 3,50 mètres pour les voies en sens unique,
- et d'au moins 5,5 mètres pour les voies à double sens de circulation.

---

#### **Article AUI-5 : Caractéristiques des terrains**

---

Supprimé au titre de la loi ALUR.

---

#### **Article AUI-6 : Implantation de constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

##### **AUI-6.1 - DISPOSTIONS GÉNÉRALES**

- a) Les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en recul de la limite de l'emprise de la voie publique ou privée, avec un minimum de 6 mètres à partir de l'alignement.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libre d'implantation.
- c) Les ouvrages en saillies, tels que les balcons, les loggias et les débords de toitures inférieurs à 0,5 mètre ne sont pas pris en compte pour l'application du présent article.

##### **AUI-6.2 –DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- a) Le long de la RD 1250, dans les parties situées hors agglomération, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie.

- b) Dans le cas d'une construction implantée le long de la voie ferrée, autre que nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, celle-ci doit être implantée en recul de 4 mètres minimum, à partir de la limite de l'emprise publique.

---

#### **Article AUI-7 : Implantation des constructions par rapports aux limites séparatives**

---

##### **AUI-7.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- a) Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantées en retrait par rapport à toutes les limites séparatives, avec un retrait minimum de 4 mètres.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

##### **AUI-7.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- a) Le long de la voie ferrée, toute construction doit être implantée en retrait des limites séparatives, avec un retrait au moins égal à 4 mètres.
- b) Lorsqu'un fossé ou une craste valent limite séparative, l'implantation des constructions doit respecter un recul au moins égal à 4 mètres par rapport au bord du fossé ou de la craste.

---

#### **Article AUI-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées en retrait l'une de l'autre avec une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la plus haute construction, sans que la distance ne puisse être inférieure à 4 mètres. La hauteur de la construction s'entend à l'égout du toit.

---

#### **Article AUI-9 : Emprise au sol des constructions**

---

##### **AUI-9.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie du terrain d'assiette du projet.

##### **AUI-9.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation ferroviaire, implantée le long de la voie ferrée.

---

#### **Article AUI-10 : Hauteur maximale des constructions**

---

- a) Les constructions principales, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent respecter une hauteur maximale de 12 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- b) La hauteur maximale est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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

**Article AUI-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

**AUI-11.1 - PRINCIPES GÉNÉRAUX**

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension 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, des sites des paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect des constructions nouvelles ainsi que des extensions ou réhabilitations de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volume, matériaux, teints). Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, de même que les constructions annexes.

Toute construction susceptible de porter atteinte à l'environnement peut être interdite, et en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

De plus, à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des éco-matériaux et de la maîtrise de l'énergie, peut être autorisé.

**AUI-11.2 – LES CONSTRUCTIONS DEVRONT RESPECTER LES PRESCRIPTIONS SUIVANTES EN MATIÈRE DE :**

**AUI-11.2-1 - FAÇADES**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, béton, etc.) est interdit, les matériaux bruts doivent être enduits.

L'enseigne de l'activité sera obligatoirement sur une ou plusieurs façades de la construction, sans jamais dépasser l'égout du toit ou l'acrotère.

La conception des bâtiments à usage d'activités devra s'attacher à présenter une unité d'aspect et de matériaux.

**AUI-11.2-2 – TOITS ET COUVERTURES**

Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect :

- Soit d'une toiture terrasse, sous réserve que l'aspect général soit compatible avec le caractère des lieux avoisinants et que les éventuels éléments techniques posés sur le toit soient intégrés dans le volume du bâtiment ou masqués par une paroi ;
- Soit d'une toiture dont les pentes seront supérieures à 25%. Des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les constructions annexes implantées isolément de la construction principale.

Les toitures-terrasses pourront opportunément être végétalisées.

Sont proscrits les panneaux imitant la tuile, et les bacs métalliques non peints présentant des brillances.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires doivent être installés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public.

#### **AUI-11.2-3 - CLOTURES**

Les clôtures doivent être conçues de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique (notamment en diminuant la visibilité aux sorties).

L'implantation d'une clôture en limite d'emprise devra respecter l'alignement de la voie.

En bordure des voies et entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. En particulier, les murs de clôture assurant une continuité avec le bâti devront être enduits de la même couleur que la façade contiguë.

Les clôtures ont une hauteur maximale :

- De 1 80 mètre en bordure de RD 5 et RD 1250, mesuré par rapport à la bordure de trottoir ou en son absence par rapport au bas-côté de la chaussée,
- De 1 60 mètre en bordure des autres voies, mesuré par rapport à la bordure de trottoir ou en son absence par rapport au bas-côté de la chaussée,
- De 2 mètres sur les limites séparatives, mesuré par rapport au terrain naturel.

Sur limite d'emprise publique, les nouvelles clôtures devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- Mur maçonné ou enduit ; les murs pleins doivent être enduits ou peints sur toutes les faces,
- Grillage de couleur sombre doublé d'une haie vive d'essences locales.

Sur limites séparatives, les nouvelles clôtures devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- Grillage de couleur sombre (types panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis, ou grillage simple torsion sur profils en fer) ;
- Grillage de couleur sombre doublé d'une haie vive d'essences locales.

Lorsqu'un fossé ou une craste valent limite séparative, l'implantation des clôtures doit respecter un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport au bord du fossé ou de la craste.

#### **AUI-11.2-4 – LOCAUX ANNEXES ET TECHNIQUES**

Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture, un muret technique, les piliers des portails ou la façade du bâtiment, de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type mure, panneau à claire-voie, haie compacte.

Le lieu de stockage des poubelles, les locaux prévus pour le stockage des bacs roulants de collecte des ordures ménagères doivent être prévus dans la construction. Les locaux prévus pour les deux roues doivent également être intégrés dans le volume de la construction.

Dans la mesure du possible, les bacs de récupération des eaux de pluie doivent être encastrés dans le volume de la construction ou enterrés.

## Article AUI-12 : Stationnement

### AUI-12.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, ou en cas d'impossibilité technique, dans son environnement immédiat sur une parcelle située à moins de 100 mètres.

Pour les travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement est exigé sur la base de la seule surface de plancher nouvellement créée à l'occasion de la réalisation du projet.

Pour le changement de destination sans création de surface de plancher supplémentaire d'une construction existante à la date de l'approbation du PLU, le nombre de places est exigé en fonction de la nouvelle destination de la construction.

Aucune place de stationnement n'est exigée en cas de réhabilitation d'une construction existante.

Les espaces de stationnement devront être conçus selon une structure réservoir.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus en termes de destination est celle auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en application des dispositions ci-dessous. Le nombre sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure au-dessus de 0,5, avec un minimum d'une place quelle que soit la surface réalisée.

### AUI-12.2 - MODE DE RÉALISATION

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

### AUI-12.3 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Le nombre de places de stationnement à réaliser selon la destination des constructions est calculé par application des normes ci-après :

- a) Constructions destinées à l'industrie : 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- b) Constructions destinées aux bureaux ou à l'artisanat : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et une place visiteur par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

**Article AUI-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations****AUI-13.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- a) L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante :
- Les fossés existants devront être préservés,
  - Les plantations existantes doivent être maintenues, au maximum. Toutefois, en cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par le projet ou l'opération, il doit être obligatoirement procédé au remplacement de plantations d'essences locales (chêne, noisetier, bouleau, saule, arbousier, etc.).
- b) Les espaces libres de toute construction doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal soit sur la moitié de leur surface, soit sur une superficie au moins égale à 10 % de celle du terrain d'assiette du projet. Un soin particulier doit être apporté au traitement de la marge de recul entre le bâtiment et la voie publique.
- Les espaces libres sont les surfaces de terrain non occupées par les constructions, les aires de stationnement, les accès et les aménagements de voirie nécessaires à la construction ou l'opération présente sur la parcelle.
- c) Les nouvelles plantations doivent obligatoirement être réalisées avec des essences locales (chêne, noisetier, bouleau, saule, arbousier, etc.).
- d) Conformément au schéma de l'O.A.P. :
- les marges de retrait imposées à l'article AUI-7 doivent faire l'objet de plantations permettant d'assurer un écran végétal d'au moins 2 mètres de large, au sein duquel ne peuvent être intégrées des aires de stationnement ;
  - les limites de la zone donnant d'une part sur la rue de la Station et d'autre part sur la voie ferrée, devront bénéficier d'un écran végétal d'une bande de 12 à 15 mètres d'épaisseur permettant d'assurer un espace tampon. Aux abords immédiats de la canalisation électrique (servitude I4), la hauteur de ces plantations ne pourra excéder 1,50 m.
- e) Sauf impossibilité liée à la configuration du terrain, les aires de stockage et de manutention sont localisées prioritairement à l'arrière de la construction, non visibles depuis l'espace public.
- f) Les aires de stationnement d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées d'au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 6 emplacements.

**Article AUI-14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)**

Supprimé au titre de la loi ALUR.

**Article AUI-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

**Article AUI-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagement, en matière d'infrastructures et réseaux électroniques**

Non réglementé.

## TITRE 4

---

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE

## ZONE AGRICOLE

Zone  
A

### Article A-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et installations non autorisées à l'article A-2 sont interdites.

### Article A-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou forestière, y compris les constructions à usage d'habitation et les installations classées pour environnement sont autorisées sous réserve qu'elles soient directement nécessaires à une exploitation agricole ou forestière présente dans la zone. De surcroît, au sein des zones de nuisances sonores (zone de bruit) telles que reportées au plan de zonage, les constructions et installations sont autorisées sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à la condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou agricoles et des paysages. Et qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur l'unité foncière sur laquelle elles sont implantées.

Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être nécessaires à l'exécution de travaux, installation ou aménagements d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

L'implantation d'une caravane, résidence mobile, habitation légère de loisirs, à condition de ne pas constituer l'habitat permanent de ses utilisateurs, que son nombre soit limité à une unité sur l'ensemble de la propriété et qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public.

### Article A-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct, ou indirect lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur voie existante ou à créer, publique ou privée et en état de viabilité.

Le nombre d'accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

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

---

**Article A-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

---

**A-4.1 - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

A défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, il pourra être autorisé une desserte en eau par forage ou puits particulier, à condition que le pompage soit déclaré en Mairie et à l'ARS, conformément à la réglementation en vigueur, et qu'il ne constitue aucun risque de pollution vis-à-vis de la ressource.

**A-4.2 - EAUX USÉES**

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être dotée d'un assainissement autonome (individuel ou groupé), conforme aux normes en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance. De plus, des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdites dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs

**A-4.3 - EAUX PLUVIALES**

Tout aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet (construction et ensemble des surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

Toute installation agricole non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

---

**Article A-5 : Caractéristiques des terrains**

---

Supprimé au titre de la loi ALUR.

---

**Article A-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

**A-6.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- a) Les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en recul de la voie publique, avec un minimum de 6 mètres à partir de l'alignement.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

**A-6.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation de PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.

---

**Article A-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

**A-7.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- a) Les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantées en retrait par rapport à toutes les limites séparatives, avec un retrait minimum de 15 mètres.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

**A-7.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- a) L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.
- b) Lorsqu'un fossé ou une craste valent limite séparative, l'implantation des constructions doit respecter un recul au moins égal à 4 mètres par rapport au bord du fossé ou de la craste.

---

**Article A-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé.

---

**Article A-9 : Emprise au sol des constructions**

---

Non réglementé.

## **Article A-10 : Hauteur maximale des constructions**

### **A-10.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

La hauteur maximale des constructions nécessaires à l'exploitation agricole est fixée à 12 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère. La hauteur maximale est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

### **A-10.2 -DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée dans le prolongement et le gabarit des volumes existants.

## **Article A-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **A-11.1 - PRINCIPES GÉNÉRAUX**

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son architecture, sa dimension 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, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect des constructions nouvelles ainsi que des extensions ou réhabilitations de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes). Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, de même que les constructions annexes.

Toute construction susceptible de porter atteinte à l'environnement peut être interdite, et en particulier tout postiche d'architecture typique d'une autre région.

De plus, à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des éco-matériaux et de la maîtrise de l'énergie, peut être autorisé.

### **A-11.2 - LES CONSTRUCTIONS DEVRONT RESPECTER LES PRESCRIPTIONS SUIVANTES EN MATIÈRE DE :**

#### **A-11.2-1 - FAÇADES**

Les différents murs des bâtiments, ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non depuis l'espace public, doivent présenter une unité d'aspect.

La conception des bâtiments agricoles devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à présenter une unité d'aspect et de matériaux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, béton, etc.) est interdit, les matériaux bruts doivent être enduits.

#### **A-11.2-2 – TOITS ET COUVERTURES**

Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect d'une toiture dont les pentes seront supérieures à 25 %.

**MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MARCHEPRIME (33)**

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être installés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public.

**A-11.2-3 - CLOTURES**

Les clôtures ont une hauteur maximale mesurée par rapport au terrain naturel :

- De 1,40 mètre en limite d'emprise publique,
- De 1,80 mètre sur les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle.

Les nouvelles clôtures devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- Mur bahut surmonté ou non d'une grille,
- Grillage de couleur sombre,
- Haie végétale, éventuellement doublée d'un grillage.

Lorsqu'un fossé ou une craste valent limite séparative, l'implantation des clôtures doit respecter un retrait au moins égal à 1 mètre par rapport au bord du fossé ou de la craste.

**A-11.2-4 – LOCAUX ANNEXES ET TECHNIQUES**

Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture, un muret technique, les piliers des portails ou la façade du bâtiment, sans présenter de débord par rapport à l'espace public.

Le lieu de stockage des poubelles, les locaux prévus pour le stockage des bacs roulants de collecte des ordures ménagères doivent être prévus dans la construction. Les locaux prévus pour les deux roues doivent également être intégrés dans le volume de la construction.

Dans la mesure du possible, les bacs de récupération des eaux de pluie doivent être encastrés dans le volume de la construction ou enterrés.

---

**Article A-12 : Stationnement**

---

Non règlementé.

---

**Article A-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations**

---

Les crastes et les fossés existants doivent être préservés.

---

**Article A-14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)**

---

Supprimé au titre de la loi ALUR.

---

**Article A-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

Non règlementé.

**Article A-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques**

Non règlementé.

## TITRE 5

---

# DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE

## ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE

### Article N-1 : Occupations et utilisations du sol Interdites

- a) Dans l'ensemble de la zone, est interdite toute construction ou installation non autorisée à l'article N-2,
- b) Au sein du secteur Ns, toute construction ou installation nouvelle est strictement interdite, ainsi que tout remblai même inférieur à 400 m<sup>2</sup>.

### Article N-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

#### Dans l'ensemble de la zone (N, Nc, Ncar, NL, Ne et Nh) hors secteur Ns :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou agricoles et des paysages, et qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière existante dans la zone,
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être nécessaires à l'exécution de travaux, installation ou aménagements d'une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone,
- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment,
- la reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, est autorisée à condition d'avoir été régulièrement édifié et d'avoir été détruit depuis moins de 10 ans,
- les liaisons piétonnes, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les annexes et piscines liées à une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du présent PLU, sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage,
- au sein des secteurs concernés par les nuisances sonores (zones de bruit telles que reportées au plan de zonage), les constructions et installations admises dans la zone, sont autorisées sous réserve qu'elles respectent les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments,
- dans une bande de 15 mètres de part et d'autre des berges de la craste de Tagon et de tous les cours d'eau répertoriés au plan de zonage, les installations et constructions admises dans la zone sont autorisés sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'entretien ou à l'usage des cours d'eaux.

**Uniquement au sein de la zone N :**

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière,
- l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et destinée à l'habitation, sous réserve qu'elle n'excède pas 50 % de la surface de plancher totale de la construction principale existante à la date d'approbation du PLU,
- les annexes à une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'elles n'excèdent pas 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- l'implantation d'une piscine dès lors qu'elle est liée à une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU, et sous réserve qu'elle soit implantée à une distance maximale de 20 mètres mesurée entre le bord extérieur de la piscine et la façade la plus proche de la construction principale située sur le terrain d'assiette.

**Uniquement au sein du secteur Nh :**

- les constructions à usage d'habitation sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- la construction d'annexe à une construction principale existante à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'elle n'excède pas 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- l'implantation d'une piscine dès lors qu'elle est liée à une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU, et sous réserve qu'elle soit implantée à une distance maximale de 20 mètres mesurée entre le bord extérieur de la piscine et la façade la plus proche de la construction principale situé sur le terrain d'assiette.

**Uniquement au sein du secteur NL :**

Les constructions, installations ou aménagements nécessaires aux activités sportives et de loisirs et l'aménagement d'aire de jeux, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Uniquement au sein du secteur Nc :**

**L'aménagement d'un camping sous réserve :**

- de faire l'objet d'un aménagement d'ensemble,
- de l'application de l'Arrêté du 17 février 2014 relatif aux normes et à la procédure de classement des terrains de camping catégorie « aire naturelle »,
- de présenter une densité maximale de 30 emplacements à l'hectare,
- de maintenir une couverture végétale importante à l'échelle de l'ensemble du terrain d'assiette du projet.

**Uniquement au sein du secteur Ne :**

Les constructions, installations et aménagements légers, à condition d'être nécessaires aux activités équestres présentes sur la zone et sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou des paysages.

**Uniquement au sein du secteur Ncar :**

- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve d'être nécessaires à l'extraction de matériaux (sable),
- Les installations à usage industriel sous réserve d'être nécessaires à l'extraction de matériaux (sable).

## **Article N-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

---

### **N-3.1 - ACCÈS**

#### **N-3.1-1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès direct, ou indirect lorsque celui-ci vaut servitude de passage, sur une voie existante ou à créer, publique ou privée et en état de viabilité.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

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

Hors agglomération, aucun nouvel accès direct n'est autorisés sur la RD 1250.

#### **N-3-2 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

En secteur Nc, conformément au schéma de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P), l'accès à la zone se fera obligatoirement par le chemin rural bordant le secteur concerné à l'Ouest et qui débouche sur la rue du Colonel Robert Picqué.

### **N-3.2 - VOIRIE**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à l'approche et à la manœuvre des services de secours et de collecte des déchets, et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent manœuvrer et faire demi-tour.

## **Article N-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

---

### **N-4.1 - EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle, ainsi que toute extension de construction existante qui, par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

À défaut de branchement possible sur le réseau d'adduction publique, il pourra être autorisé une desserte en eau par forage ou puits particulier, à condition que le pompage soit déclaré en Mairie et à l'ARS, conformément à la réglementation en vigueur, et qu'il ne constitue aucun risque de pollution vis-à-vis de la ressource.

#### **N-4.2 - EAUX USÉES**

Toute construction ou installation engendrant des eaux usées doit être dotée d'un assainissement autonome (individuel ou groupé), conforme aux normes en vigueur. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à ne créer aucune nuisance. De plus, de dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est interdite dans les fossés et cours d'eau ; de même les eaux usées ne doivent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales et inversement, dans les secteurs disposant de réseaux séparatifs.

#### **N-4.3 - EAUX PLUVIALES**

Tout aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet (construction et ensemble de surfaces au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, bassin, etc.). Les aménagements nécessaires au libre écoulement ou au traitement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

---

#### **Article N-5 : Caractéristiques des terrains**

---

Supprimé au titre de la loi ALUR.

---

#### **Article N-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

##### **N-6.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- a) Dans l'ensemble de la zone, hors secteur Nh, les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantées en recul de la voie d'emprise publique, avec un minimum de 50 mètres à partir de l'alignement.
- b) En secteur Nh, les constructions, autre que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantées en recul de la voie ou emprise publique, avec un minimum de 5 mètres à partir de l'alignement.
- c) Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

##### **N-6.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

- a) Une implantation différente de celle visée à l'article N-6.1 est imposée pour les constructions implantées hors agglomération le long de la RD 1250 : les constructions destinées à l'habitation doivent être implantées en recul minimal de 35 mètres de l'axe de la voie, et les autres constructions en recul de 25 mètres de l'axe de la voie à partir de l'alignement.
- b) Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction, existante.

## Article N-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### N-7.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- a) Dans l'ensemble de la zone, les constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, doivent être implantées en retrait par rapport à toutes les limites séparatives, avec un retrait minimum de 5 mètres.
- b) Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

### N-7.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- a) L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction existante.
- b) Lorsqu'un fossé ou une craste valent limite séparative, l'implantation des constructions doit respecter un recul au moins égale à 4 mètres par rapport au bord du fossé ou de la craste.

## Article N-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En zone N et secteur Nh, l'implantation d'une piscine doit respecter une distance maximale de 20 mètres mesurée entre le bord extérieur de la piscine et la façade de la construction principale sur le terrain d'assiette.

En zone N et secteur Nh, les piscines doivent être implantées en retrait des autres constructions en respectant une distance au moins égale à 2 mètres.

En zone N et secteur Nh, la construction d'une annexe n'est soumise à aucune règle d'implantation.

## Article N-9 : Emprise au sol des constructions

En secteur Nh, l'emprise au sol maximale des constructions, y compris les annexes, est fixée à 10 % de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

En secteur Ne, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10 % de la superficie de l'ensemble du secteur.

En secteur Nc et NL, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10 % de la superficie de l'ensemble du secteur.

En secteur Ncar, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 0,15 % de la superficie de l'ensemble du secteur.

Au sein de la zone N, le long de la voie ferrée, l'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Article N-10 : Hauteur maximale des constructions

### N-10.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- a) Les nouvelles constructions, autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et autres que celles nécessaires à l'exploitation forestière, doivent respecter une hauteur maximale de 6 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, et 8,50 mètres au faîtage.
- b) La hauteur maximale des constructions nécessaires à l'exploitation forestière est fixée à 12 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- c) Les constructions d'annexes à une construction principale doivent respecter une hauteur maximale de 3,50 mètres mesurée à l'égout du toit ou acrotère, et 4 mètres au faîtage.
- d) La hauteur maximale est calculée à partir du sol naturel existant avant travaux entrepris pour la réalisation du projet, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

### N-10.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée dans le prolongement et dans le gabarit des volumes existants

## Article N-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords

### N-11.1 - PRINCIPES GÉNÉRAUX

Conformément à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si la constructions par sa situation, son architecture, sa dimension 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, des sites des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect des constructions nouvelles ainsi que des extensions ou réhabilitations de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur intégration dans le paysage naturel ou urbain (volume, matériaux, teintes). Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, de même que les constructions annexes.

Toute construction susceptible de porter atteinte à l'environnement peut être interdite, et en particulier tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

De plus, à condition de s'intégrer dans le paysage urbain environnant, tout projet significatif d'une recherche architecturale contemporaine, notamment dans le domaine des éco-matériaux et de la maîtrise de l'énergie, peut être autorisé.

## **N-11.2 - LES CONSTRUCTIONS DEVRONT RESPECTER LES PRESCRIPTIONS SUIVANTES EN MATIÈRE DE :**

### **N-11.2-1 - FAÇADES**

Les différents murs des bâtiments, ou d'un ensemble de bâtiments, aveugle ou non, visibles ou non depuis l'espace public, doivent présenter une unité d'aspect.

Les matériaux et couleurs employés pour les constructions doivent être choisis pour leur similitude d'aspect avec le caractère dominant des façades avoisinantes. Les façades en bois sont également autorisées.

Les parements de façades de bâtiments annexes devront être en harmonie avec ceux des constructions principales.

La conception des bâtiments forestiers annexes devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à présenter une unité d'aspect et de matériaux.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, béton, etc.) est interdit, les matériaux bruts doivent être enduits.

### **N-11.2-2 – TOITS ET COUVERTURES**

Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect d'une toiture dont les pentes seront supérieures à 25 %. Des pentes plus faibles peuvent être autorisées pour les constructions annexes, tels que garages ou abris de jardins implantés isolément de la construction principale.

L'aspect des toitures à pentes devra être analogue au caractère dominant des constructions avoisinantes (aspect similaire à la tuile). La couverture des constructions annexes et des extensions de construction existante sera conçue avec un matériau de même aspect que ceux employés en couverture de la construction principale.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être installés dans le prolongement ou dans l'épaisseur de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public.

### **N-11.2-3 - CLÔTURES**

Les clôtures doivent être conçues de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique (notamment en diminuant la visibilité aux sorties).

Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées. En bordure des voies et entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

Les clôtures ont une hauteur maximale mesurée par rapport au terrain naturel :

- de 1,40 mètre en limite d'emprise publique,
- de 1,80 mètre sur les limites séparatives latérales ou en fond de parcelle.

Les nouvelles clôtures devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- Mur bahut surmonté ou non d'une grille,
- Grillage de couleur sombre,
- Haie végétale, éventuellement doublée d'un grillage.

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

Lorsqu'un fossé ou une craste valent limite séparative, l'implantation des clôtures doit respecter un recul

au moins égal à 1 mètre par rapport au bord du fossé ou de la craste.

#### **N-11.2-4 – LOCAUX ANNEXES ET TECHNIQUES**

Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture, un muret technique, les piliers des portails ou la façade du bâtiment, sans présenter de débord par rapport à l'espace public.

Le lieu de stockage des poubelles, les locaux prévus pour le stockage des bacs roulants de collecte d'ordures ménagères doivent être prévus dans la construction. Les locaux prévus pour les deux roues doivent également être intégrés dans le volume de la construction.

Dans la mesure du possible, les bacs de récupération des eaux de pluie doivent être encastrés dans le volume de la construction ou enterrés.

---

#### **Article N-12 : Stationnement**

---

Non réglementé.

---

#### **Article N-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations**

---

##### **N-13.1 -DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- a) L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante :
  - les crastes et les fossés existants devront être préservés,
  - les plantations existantes doivent être maintenues au maximum. Les constructions doivent être dissimulées par un masque végétal.
- b) Les nouvelles plantations doivent obligatoirement être réalisées avec des essences locales (chêne, noisetier, bouleau, saule, arbousier, etc.).
- c) Les boisements existants classés en espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme devront être conservés.
- d) Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement, doivent être intégralement conservés.

A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur un terrain concerné par une telle protection ou en limite de celui-ci, sont soumis à autorisation préalable et doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Ils pourront être refusés si l'opération projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité contribuant à la qualité paysagère du secteur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale.

##### **N-13.2 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

En secteur Nh, toute construction nouvelle doit comporter des espaces verts plantés dont la surface doit être au moins égale à 50 % du terrain d'assiette du projet.

En secteur Nc, un minimum de 60 % de la superficie de l'ensemble du secteur devra être planté.

**Article N-14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)**

---

Supprimé au titre de la loi ALUR.

**Article N-15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

---

Non règlementé.

**Article-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques.**

---

Non règlementé.

*Le Président*

à

**Monsieur Serge BAUDY**  
Hôtel de Ville  
3 avenue de la République  
33380 MARCHEPRIME



Andernos les Bains, le 07 octobre 2019

*Nos Réf.*        *JJE/109*  
*Objet :*        Avis sur modification simplifiée n°2 du PLU

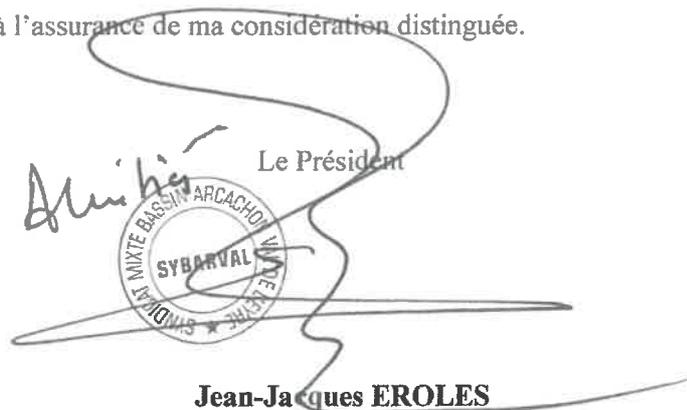
Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 26 septembre 2019, vous nous avez transmis pour avis la modification simplifiée n°2 de votre PLU je vous en remercie.

Votre projet n'appelle aucune remarque de notre part.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

*Alu...*  
Le Président



**Jean-Jacques EROLES**



**N/Réf. :** PhO/KD - 0655/2019  
**Dossier suivi par :** Kévin Danieau  
**Objet :** Modification simplifiée n°2 du PLU de Marcheprime



Monsieur le Maire,

Conformément aux dispositions des articles L. 153-47 et L. 132-7 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis, par courrier en date du 23 septembre 2019 enregistré dans mes services le 30 du même mois, le projet de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme de Marcheprime.

Celle-ci vise à modifier plusieurs articles du règlement du PLU (définition de l'emprise au sol, recul des constructions en zone UA et N, réduction de la hauteur des clôtures en zone Ui et Aui, précisions sur les exclusions des espaces libres, l'implantation des piscines en zone N) et à supprimer l'emplacement réservé n°14 au plan de zonage.

La prise de connaissance de ce dossier m'invite à vous faire la proposition suivante :

- de conserver, dans l'article 13 des zones U et AU, la considération des aires de stationnement non couvertes comme des espaces libres.

Nous tenant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes salutations distinguées.

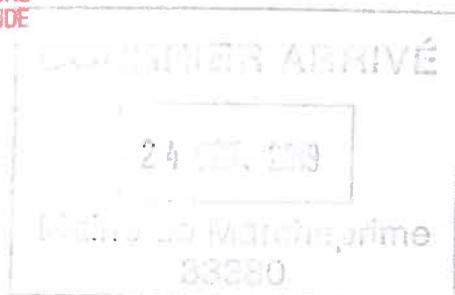
pb Philippe OSPITAL



Directeur général des Services

c Robluz





Monsieur le Maire  
3 Avenue de la République  
BP 7  
33380 MARCHEPRIME

Bordeaux, le 22 octobre 2019

**Direction**

Monsieur le Maire,

Vous nous avez transmis, pour avis de notre Compagnie, la modification simplifiée n° 2 du PLU de votre commune. Nous vous en remercions.

**Objet**  
Modification simplifiée N° 2 PLU

**Dossier suivi par :**  
Bruno COULON

**Référence**  
BC/MP/19/197

Après examen du dossier, le projet de modification simplifiée n'a aucune incidence sur la zone A et son règlement.

En conséquence, notre Compagnie n'a pas de remarque particulière à émettre.

Vous souhaitant bonne réception de ce courrier, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, nos salutations distinguées.

Le Directeur,

  
Pierre GOT

**Chambre d'Agriculture  
Siège social  
17 cours Xavier Arnoz  
CS 71305  
33082 BORDEAUX CEDEX**

Tél. 05 56 79 64 12  
Fax 05 56 79 80 30  
Email : [territoires@gironde.chambagri.fr](mailto:territoires@gironde.chambagri.fr)

[www.gironde.chambagri.fr](http://www.gironde.chambagri.fr)



22.06.17.13

**EXTRAIT**  
**DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

**DU CONSEIL MUNICIPAL**

Nombre de Conseillers

en exercice : 27

Présents : 23

Votants : 26

L'an deux mille dix-sept

Le vingt-deux juin à dix-neuf heures

Le Conseil Municipal de la Commune de MARCHEPRIME

dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la mairie  
sous la présidence de M. BAUDY Serge, Maire.

Date de la convocation du Conseil Municipal : 15 juin 2017

**Reçu le**  
**26 JUN 2017**  
**SOUS-PREFECTURE**  
**D'ARCAÇON**

**OBJET :**

**Modification simplifiée du PLU  
pour rectification d'erreurs  
matérielles : Approbation**

**Présents :** M. BAUDY, M. SERRE, Mme CAZAUBON, M. LE ROUX, Mme MAURIN, M. VIGNACQ, Mme CALLEN, M. SIMORRE, M. GRATADOUR, M. ERRE, Mme LEBLANC, M. GUICHENEY, Mme TETEFOLLE, Mme ROEHRIG, M. BERBIS, Mme FERNANDEZ, M. DA SILVA, M. MARTINEZ, Mme BATS, M. BARGACH, Mme BRETTE, Mme GAILLET, M. MEISTERTZHEIM.

**Absents excusés :** M. Alphonse NZIUYMVIRA

Mme DANGUY a donné **procuration** à M. SIMORRE,  
Mme BOURGAREL a donné **procuration** à Mme CALLEN,  
Mme FAUGERE a donné **procuration** à Mme CAZAUBON.

**Secrétaire de séance :** Mme CALLEN

Madame Karine CAZAUBON, Adjointe chargée de l'Habitat, du Cadre de Vie et de l'Urbanisme, précise que la présente délibération a pour objet l'approbation de la première modification du PLU de Marcheprime dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée.

Ce projet de modification simplifiée portait sur la rectification des erreurs matérielles suivantes :

Document modifié	Article modifié	Contenu de la modification
	Article 6.1.d des zones UA, UB et UI Article 6.2.a des zones AU et AUI Article 6.2 dernier paragraphe pour la zone UAa	Suppression du paragraphe portant mention de reculs par rapport aux faisceaux électriques des lignes haute tension
	Article 7.1.d des zones UA, UB et AU Article 7.1.c des zones UI et AUI	Suppression du paragraphe
	Article 7.1.e des zones UA, UB et AU Article 7.1.f des zones UA, UB et AU	Retrait des restrictions concernant l'implantation des annexes Adaptation des contraintes liées à ces annexes
	Article 6.2.a des zones UA, UB et AU	<b>Implantation des annexes par rapport aux voies et emprises publiques :</b> Construction des annexes avec un recul de 4 m ou en alignement de la voirie avec dans ce cas, l'obligation d'une ouverture donnant sur la voie publique

	Article 8 des zones UA, UB et AU	Ajout d'un paragraphe excluant l'application de règles d'implantation aux annexes
	Article 11.3.3 des zones UA et UB Article 11.2.3 de la zone AU	Retrait de l'interdiction des panneaux préfabriqués en béton Ajout d'une interdiction limitée concernant les claustras
	Article 2 de la zone N, pour la zone Nc	Ajout de la réserve concernant l'application de l'arrêté de 2014 et modification du nombre d'emplacements à l'hectare conformément à cet arrêté
Annexes du PLU	Annexe 5.1.1	Ajout du Plan des servitudes
	Annexe 5.1.5	Ajout de l'arrêté du 2 juin 2016

La modification simplifiée du PLU a fait l'objet d'une délibération le 13 avril 2017, pour détermination des modalités de mise à disposition du dossier.

Le dossier de modification a été adressé à la Sous-préfecture du Bassin d'Arcachon le 13 mars 2017 et transmis aux autres personnes publiques associées les 13 et 14 mars.

Un avis de publicité informant de la procédure et des modalités de la mise à disposition du dossier de modification est paru dans le journal d'annonces légales « Les Echos Judiciaires Girondins » le 14 avril 2017.

Le dossier de modification était disponible à la consultation sur le site internet de la Ville et en Mairie du 24 avril au 26 mai 2017 inclus. Un registre avait été ouvert pour recueillir les observations du public.

Madame Karine CAZAUBON indique au Conseil municipal que le public n'a émis aucune remarque à propos du projet de modification présenté. En revanche, certaines personnes publiques associées émettent des propositions ou des observations, **comme relevé dans le tableau ci-annexé.**

La COBAN, la chambre d'Agriculture de la Gironde et la Commune de Biganos ont adressé un courrier indiquant qu'ils n'avaient pas d'observations à faire sur le projet.

Le SDIS émet un avis favorable et transmet des documents relatifs à la nouvelle réglementation DECI pour intégration aux annexes du PLU (acceptation par la Commission PLU).

RTE émet un avis favorable au dossier de modification. Toutefois, une précision est demandée sur le zonage des espaces boisés classés sous les lignes Haute Tension (approbation par la Commission PLU).

Le département de la Gironde précise que les arrêtés du 30 janvier 2003 et du 6 avril 2011 ont été abrogés suite à l'édiction de l'arrêté du 2 juin 2016 (acceptation par la Commission PLU du retrait de l'annexe).

Le Département et le PNR Landes de Gascogne émettent des remarques ayant trait aux clôtures, leur hauteur et aux panneaux de béton préfabriqués, dont ces deux PPA souhaitent l'interdiction. Vu l'existence de nombreuses clôtures de ce type sur le territoire, et dans la mesure où les clôtures doivent obligatoirement être peintes ou teintées, l'aspect esthétique de ces clôtures n'est pas jugé défavorable. Par conséquent, il est proposé de ne pas prendre en compte ces remarques.

Suite à l'avis des élus de la Commission PLU à propos des avis des PPA, très favorables dans l'ensemble, il est décidé de prendre en compte certaines remarques comme indiqué dans le tableau ci-annexé. Les modifications acceptées restent de l'ordre de la rectification du PLU et de la mise à jour des annexes. La synthèse des modifications issues de la présente procédure sont reprises en conclusion de la notice de présentation du dossier.

Vu la loi n° 2000-120 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (modifiée) ;

Vu la loi n° 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés ;

Vu le décret n° 2009-722 du 18 juin 2009 pris pour application des articles 1er et 2 de la loi susvisée ;

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.143-37 et suivants ;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 8 septembre 2016 ;

Vu les pièces du dossier pour mise à la disposition du public ;

**Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, par vingt voix POUR et six ABSTENTIONS (M. MARTINEZ, Mme BATS, M. MEISTERTZHEIM, Mme BRETTE, M. BARGACH, Mme GAILLET), Décide :**

- **APPROUVE** le dossier de modification simplifiée du PLU tel que modifié suite aux avis des PPA et annexé à la présente délibération,
- **DIT** que la présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois, d'une mention dans un journal diffusé dans le Département et d'une publication au recueil des actes administratifs, ainsi qu'à sa transmission au représentant de l'Etat. La présente délibération et les dispositions résultant de la modification du PLU deviendront exécutoires dès l'accomplissement de ces mesures de publicité.

Fait et délibéré en Mairie, le jour, mois et an que dessus  
Au registre sont les signatures.  
Pour copie conforme.



Fait à Marcheprime, le 23 juin 2017,

Le Maire,  
  
**Serge BAUDY**



2016-105

**EXTRAIT  
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Nombre de Conseillers  
en exercice : 27

Présents : 24

Votants : 26

L'an deux mille seize

Le huit septembre à 19h

**Le Conseil Municipal de la Commune de MARCHEPRIME**  
dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la mairie  
sous la présidence de **M. BAUDY Serge**, Maire.

Date de la convocation du Conseil Municipal : 2 septembre 2016

**Présents** : M. BAUDY, Mme CAZAUBON, M. SERRE, M. LE ROUX, Mme MAURIN, M. VIGNACQ, Mme CALLEN, M. SIMORRE, Mme DANGUY, M. GUICHENEY, Mme BOURGAREL, M. GRATADOUR, M. ERRE, Mme ROHRIG, Mme FERNANDEZ, M. DA SILVA, Mme TETEFOLLE, M. BERBIS, M. MARTINEZ, Mme BATS, M. MEISTERTZHEIM, Mme BRETTE, M. BARGACH, Mme GAILLET.

**OBJET :**

**Approbation du Plan  
Local d'Urbanisme de  
Marcheprime**

**Absents excusés** : Mme FAUGERE

Mme LEBLANC a donné **procuration** à Mme ROHRIG,  
M. COUPÉ a donné **procuration** à M. BAUDY.

**Secrétaire de séance** : M. BERBIS

**reçu le**  
**12 SEP. 2016**  
**SOUS-PREFECTURE**  
**D'ARCACHON**

Mme Karine CAZAUBON, Adjointe en charge de l'Habitat du Cadre de Vie et de l'Urbanisme, rappelle que la procédure de révision du document d'urbanisme de la Commune a abouti, par délibération du 10 décembre 2015, à l'arrêt du projet de PLU.

Conformément à l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme et à la délibération du conseil municipal en date du 10 décembre 2015, le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Marcheprime arrêtant le projet de PLU a été notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, aux personnes publiques associées (PPA) à son élaboration et à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Les réponses des PPA ont été les suivantes :

PPA	Notification	Réponse	Avis
Préfecture Gironde	17/12/15	15/03/16	Observations
DDTM Bordeaux	17/12/15		
DDTM Arcachon	17/12/15		
DREAL	17/12/15	21/03/16	Observations
CDPENAF	17/12/15	02/03/16	Avis favorable avec observations
Région Aquitaine Poitou Charentes	18/12/15	Aucune	
Chambre des métiers et artisans Gironde	18/12/15	Aucune	
Conseil Départemental de la Gironde	18/12/15	01/04/16	Avis arrivé hors délai Observations
Chambre d'Agriculture	18/12/15	11/05/16	Avis arrivé hors délai Favorable avec remarques
SYSDAU	18/12/15	Aucune	
SYBARVAL	18/12/15	15/02/16	Favorable avec réserves
Chambre de commerce et d'industrie	18/12/15	Aucune	
Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne	18/12/15	15/03/16	Compatibilité des documents avec les objectifs du PNR
COBAN	18/12/15	Aucune	
Centre National Propriété Forestière Aquitaine CNPF	?	23/02/16	Caractère positif du projet assorti de quelques demandes
Centre Régional Propriété Forestière Aquitaine CRPF	18/12/15	25/01/16	Remarques générales
SDEEG	18/12/15	Aucune	
SDIS	18/12/15	21/01/16	Réserves sur certains quartiers Remarques générales incendie
ERDF	18/12/15	Aucune	
RTE		28/01/16	Demande d'adaptations des documents d'urbanisme
SUEZ Environnement	18/12/15	Aucune	
GRDF	18/12/15	Aucune	
ORANGE	18/12/15	Aucune	
SMEGREG	18/12/15	Aucune	
CAUE	18/12/15	Aucune	
Mairie de Cestas	18/12/15	Aucune	
Mairie de Biganos	18/12/15	01/02/16	Pas d'observations à émettre
Mairie d'Audenge	18/12/15	08/01/16	Avis favorable
Mairie de Mios	18/12/15	Aucune	

Par arrêté en date du 29 mars 2016, le Maire a ordonné l'ouverture de l'enquête publique qui s'est déroulée du mardi 19 avril au jeudi 19 mai 2016, pendant 31 jours consécutifs.

Mme Michèle CAREIRON-ARMAND, désignée Commissaire enquêteur par le Tribunal administratif, a transmis à la Commune son rapport et ses conclusions motivées le 20 juin 2016 (cf. documents ci-annexés).

Madame CAREIRON-ARMAND émet un avis favorable au projet d'élaboration de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de MARCHEPRIME.

Cet avis est assorti de la réserve suivante :

« Compléter le règlement du PLU afin d'atteindre l'objectif de constructibilité fixé pour les 2 zones Nh dans le rapport de présentation en modifiant :

- l'article N13.1 comme suit « d) Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement doivent être intégralement conservés. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur un terrain concerné par une telle protection ou en limite de celui-ci, sont soumis à autorisation préalable et doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Ils pourront être refusés si l'opération projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité contribuant à la qualité paysagère du secteur. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale. »,
- l'article N7.1 b en augmentant à 15 mètres la distance des habitations par rapport à toutes les limites séparatives,
- l'article N.9 si les mesures précédentes ne s'avèrent pas suffisantes, en diminuant le coefficient d'emprise au sol des constructions y compris leurs annexes. »

Suite aux réunions de la Commission PLU à propos des avis des PPA, favorables dans l'ensemble, et au vu du rapport et des conclusions du Commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête publique, il a été décidé de prendre en compte les remarques les plus pertinentes comme indiqué dans les tableaux ci-joints. Ces modifications ne bouleversent pas le projet arrêté en décembre 2015. Il est à noter en particulier que, compte tenu de la réserve émise par le Commissaire enquêteur reproduite ci-dessus et de l'évolution législative en matière d'urbanisme, la zone Nh sera confortée en tant que zone naturelle, par le biais de contraintes plus fortes sur les futures constructions, conformément aux recommandations du Commissaire enquêteur.

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.151-1 et suivants, L.153-11 et suivants, R.151-1 et suivants, R.153-1 et suivants,

Vu le Code de l'Environnement, et notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants,

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, dite loi S.R.U.,

Vu la loi N° 2003-590 du 2 juillet 2003, dite « loi Urbanisme et habitat »,

Vu la loi « Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010, dite « loi Grenelle 2 »,

Vu la loi N° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite « loi ALUR »,

Vu l'ordonnance N°2015-1174 du 23 septembre 2015 et le décret d'application du 28 décembre 2015,

Vu la loi N°83-630 du 12 juillet 1983 et le décret d'application du 23 avril 1985, relatifs à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 9 avril 2010 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme,

Vu le débat du conseil municipal sur les orientations du PADD en date des 25 avril 2013, 28 avril 2014 et 16 juin 2015,

Vu les délibérations en date du 10 décembre 2015 du conseil municipal arrêtant le projet de plan local d'urbanisme et tirant le bilan de la concertation,

Vu l'arrêté municipal en date du 29 mars 2016 prescrivant l'enquête publique du plan local d'urbanisme ;

Entendu les conclusions du commissaire-enquêteur,

Considérant que les résultats de ladite enquête publique justifient quelques modifications mineures des documents du plan local d'urbanisme,

Considérant que les modifications demandées dans leur avis par les personnes publiques associées ont été prises en compte,

Considérant que le plan local d'urbanisme tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L.153-21 du code de l'urbanisme,

Entendu l'exposé de Mme CAZAUBON, après en avoir délibéré,

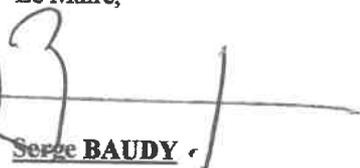
**Le Conseil Municipal, par vingt voix POUR et six ABSTENTIONS (M. MARTINEZ, Mme BATS, M. MEISTERTZHEIM, Mme BRETTE, M. BARGACH, Mme GAILLET), Décide :**

- ✦ **d'approuver** le plan local d'urbanisme tel qu'il est annexé à la présente,
- ✦ **de dire** que la présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R.153-21 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois (mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département), ainsi que d'une publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales,
- ✦ **de dire** que le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public en mairie de Marcheprime et sur le site internet de la Commune,
- ✦ **de dire** que la présente délibération sera exécutoire :
  - dans un délai d'un mois suivant sa réception par Madame la Sous-préfète du Bassin d'Arcachon,
  - après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

Fait et délibéré en Mairie, les jour, mois et an que dessus.  
Au registre sont les signatures.  
Pour copie conforme.

Fait à Marcheprime, le 9 septembre 2016,

Le Maire,



**Serge BAUDY**



**reçu le**  
12 SEP. 2016  
**SOUS-PREFECTURE  
D'ARCACHON**

**EXTRAIT  
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Nombre de Conseillers  
en exercice : 27

Présents : 22

Votants : 27

L'an deux mille quinze

Le dix décembre à 19h

Le Conseil Municipal de la Commune de MARCHEPRIME  
dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la mairie  
sous la présidence de M. BAUDY Serge, Maire.

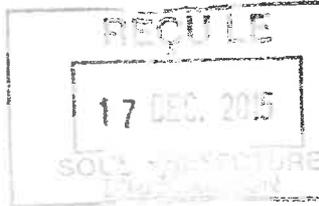
Date de la convocation du Conseil Municipal : 3 décembre 2015

**OBJET :**

**Plan Local  
d'Urbanisme de  
Marcheprime : Arrêt  
du Projet de PLU**

**Présents :** M. BAUDY, M. SERRE, Mme CAZAUBON, M. LE-ROUX,  
Mme CALLEN, M. SIMORRE, Mme DANGUY, M. GUICHENEY,  
Mme FAUGERE, Mme LEBLANC, Mme TETEFOLLE, M. COUPE,  
Mme FERNANDEZ, M. DA SILVA, Mme ROEHRIG, M. BERBIS,  
M. MARTINEZ, Mme BATS, M. MEISTERTZHEIM, Mme BRETTE,  
M. BARGACH, Mme GAILLET.

**Absents excusés :**



Mme MAURIN a donné **procuration** à M. SIMORRE,  
M. VIGNACQ a donné **procuration** à M. BAUDY,  
Mme BOURGAREL a donné **procuration** à Mme CALLEN,  
M. GRATADOUR a donné **procuration** à Mme CAZAUBON,  
M. ERRE a donné **procuration** à M. SERRE.

**Secrétaire de séance :** Mme LEBLANC

Mme Karine CAZAUBON, Adjointe en charge de l'Habitat du Cadre de Vie et de l'Urbanisme, rappelle que la procédure de révision du document d'urbanisme, initiée par délibération du 9 avril 2010, a permis l'élaboration du présent dossier de projet de PLU, repris après l'arrêt du 30 juin 2014, pour prendre en compte les remarques des personnes publiques associées, en particulier des services de l'Etat.

Ce projet de PLU doit être à présent arrêté par le conseil municipal avant d'être transmis de nouveau pour avis aux personnes publiques associées et aux communes limitrophes et soumis ultérieurement à enquête publique.

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 123-1 et suivants, R 123-1 et suivants,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 9 avril 2010 prescrivant la révision du POS et sa transformation en PLU et fixant les modalités de la concertation,

Entendu le débat au sein du conseil municipal des 25 avril 2013, 28 avril 2014 et 16 juin 2015 sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables,

Entendu l'exposé de Mme CAZAUBON,

Vu le projet de PLU,

Considérant que ce projet est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à son élaboration et aux organismes qui ont demandé à être consultés,

Considérant le Bilan de la Concertation tiré par le Conseil municipal,

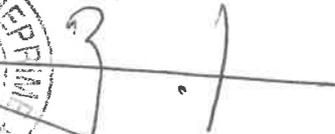
**Après en avoir délibéré,**

**Le Conseil Municipal, par vingt-et-un voix POUR et six ABSTENTIONS (M. MARTINEZ, Mme BATS, M. MEISTERTZHEIM, Mme BRETTE, M. BARGACH, Mme GAILLET),**

- ✚ **Arrête** le projet de Plan Local d'Urbanisme de Marcheprime tel qu'il est annexé à la présente,
- ✚ **Précise** que le projet de Plan Local d'Urbanisme sera communiqué pour avis :
  - ♦ à l'ensemble des personnes publiques associées.
  - ♦ aux communes limitrophes et aux organismes qui ont demandé à être consultés.
- ✚ **Dit** que le projet définitif de PLU tel qu'arrêté sera tenu à la disposition du public en Mairie,
- ✚ **Dit** que le dossier sera soumis à enquête publique après que les personnes publiques auront rendu leur avis dans le délai de 3 mois,
- ✚ **Dit** que, conformément aux articles R.123-24 et R.123-25 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant 1 mois, cet affichage étant mentionné dans un journal diffusé dans le département, et d'une publication au recueil des actes administratifs.

Fait et délibéré en Mairie, les jour, mois et an que dessus.  
Au registre sont les signatures.  
Pour copie conforme.

Fait à Marcheprime, le 11 décembre 2015,

Le Maire,  
  
Serge BAUDY



**EXTRAIT  
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Nombre de Conseillers  
en exercice : 27

présents : 22

Votants : 24

L'an **deux mil dix**

Le **neuf avril à 20h30**

Le Conseil Municipal de la Commune de **MARCHEPRIME**  
Dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire  
à la Mairie sous la présidence de **Serge BAUDY**, Maire.

Date de la convocation du Conseil Municipal : 02 avril 2010

**OBJET :**

**Prescription de l'élaboration du  
Plan Local d'Urbanisme  
(P.L.U) de Marcheprime**

**Présents :** M. BAUDY, M. MARTINEZ, Mme DANGUY, Mme SAINT-ORENS,  
M. VIGNACQ, Mme SOULAIGRE, Mme BOURBON, M. SERRE, Mme  
BRETTE, M. BARGACH, M. SIMORRE, Mme RUIZ, M. MEISTERTZHEIM,  
Mme CAVASOTTO, M. ESCALIER, Mme GAILLET, M. DULUCQ, Mme  
DUBOURG, M. ANSOULT, Mme ASSIBAT-TRILLE, M. MOUTINARD, Mme  
WIARD.

**Absents :** M. LONDEIX, M. BABIN, M. LEMOUÉE,  
Mme HAMMOUD-LARRIEU a **donné procuration** à Mme RUIZ,  
Mme VIGOUROUX a **donné procuration** à M. MOUTINARD.

**Secrétaire de séance :** M. DULUCQ



La commune de Marcheprime dispose d'un Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) depuis 1982. Ce dernier a été révisé en 1994, puis en 2001.

Depuis cette date, le plan de Marcheprime a fait l'objet de 4 modifications les 12 juillet 2005, 20 décembre 2005, 13 juin et 8 novembre 2007 et 20 novembre 2008.

Les dispositions de la loi du 7 janvier 1983 modifiée relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat ainsi que celles des articles R 123-15 à R 123-25 du code de l'urbanisme, transfèrent aux communes les compétences en matière d'urbanisme.

De surcroît, la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 a notamment introduit l'évolution des P.O.S qui sont devenus des Plans Locaux d'Urbanisme, avec une nouvelle nomenclature pour le zonage.

Le P.O.S actuel de la Commune est dimensionné au périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU) du Bassin d'Arcachon. Ce document de planification à long terme sera remplacé par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre en cours d'élaboration, lequel s'imposera aux normes d'urbanisme de niveau communal. Il est donc opportun pour la commune de décider la révision générale de son P.O.S et l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U).

La commune a en effet un intérêt indubitable à se doter d'un PLU en vue de favoriser le renouvellement urbain et préserver la qualité de l'environnement. Il importe que la commune se positionne sur ses orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durable en définissant clairement l'affectation des sols et organisant l'espace communal pour permettre un développement harmonieux de la commune à horizon 2030, pour poser les bases de 2050.

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.123-6, L.123-13, L.123-19 et L.300-2,

**Après avoir entendu l'exposé de M. MARTINEZ, 1<sup>er</sup> Adjoint, et en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité des membres présents, décide :**

1 - de prescrire l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal conformément aux articles L 123-1 et suivants, R 123-1 et suivants du code de l'urbanisme et ce en vue de fixer notamment les objectifs suivants :

- Transformer le P.O.S en P.L.U,
- Effectuer un bilan des règles actuelles du P.O.S et de les adapter si nécessaire,
- Créer de nouvelles zones urbaines en s'appuyant sur le centre bourg,
- Créer de nouvelles zones à urbaniser dans la limite de la conservation d'espaces naturels,

- D'une manière générale dimensionner les zones d'urbanisation de manière à conserver l'aspect rural de la Commune,
- Réaliser un développement urbain durable et des aménagements d'infrastructure cohérents et adaptés aux besoins d'une population croissante,
- Créer des zones artisanales et commerciales,
- Renforcer les zones artisanales et commerciales existantes, et restructurer la zone industrielle de Croix d'Hins,
- Favoriser le développement de l'habitat de qualité, y compris pour l'habitat social,
- Renforcer les fonctions de services administratifs, éducatifs, économiques et sociaux pour la meilleure adéquation aux besoins de la population,
- Inciter et favoriser, dans un souci d'amélioration du cadre de vie, les constructions HQE et les systèmes permettant la réalisation d'économies d'énergie.

2 - de charger la commission municipale du Plan Local d'Urbanisme, du suivi de l'étude du plan local d'urbanisme ;

3 - de mener la procédure selon le cadre défini par les articles L 123-7 à L 123-10, R 123-16 du code de l'urbanisme en ce qui concerne l'association et la consultation des diverses personnes publiques associées;

4 - de fixer les modalités de concertation prévues par les articles L 123-6 et L 300-2 du code de l'urbanisme de la façon suivante :

- Les études et le projet de P.L.U seront tenus à la disposition du public à la Mairie de manière permanente et pendant toute la durée de l'élaboration jusqu'à l'arrêt du projet de révision.
- Le dossier sera constitué et complété au fur et à mesure de l'avancement des études.
- Le public pourra prendre connaissance aux jours et aux heures habituelles d'ouverture de la Mairie et faire connaître ses observations en les consignand dans un registre ouvert à cet effet.
- Le public pourra également faire part de ses observations auprès des élus de la Commune lors de permanences.
- L'engagement de la procédure d'élaboration et le début de la mise à disposition du dossier feront l'objet d'une information au public,
- Une information régulière sur le projet sera insérée dans les bulletins municipaux et sur le site internet de la Commune.
- Des réunions publiques seront organisées à chaque étape du projet pour présentation et information du public.
- Une exposition permanente pendant toute la durée des études sera à la disposition du Public.

5 - de donner autorisation à Monsieur le Maire pour signer tout marché public, avenant ou convention de prestations de service nécessaire à l'élaboration du P.L.U ;

6 - de solliciter de l'Etat une dotation pour compenser la charge financière de la commune correspondant aux frais matériels et éventuellement aux frais d'études liés à l'élaboration du P.L.U ;

7 - de solliciter toutes les aides susceptibles d'être obtenues pour financer l'élaboration du P.L.U ;

8 - que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à l'étude du plan local d'urbanisme seront inscrits au budget de l'exercice considéré (chapitre 20 - article 202).

La présente délibération sera notifiée :

- A Monsieur le préfet de Gironde et à Monsieur le Sous-préfet du Bassin d'Arcachon,
- A Monsieur le Président du Conseil Régional d'Aquitaine ;
- A Monsieur le Président du Conseil Général de Gironde ;
- A Monsieur le président de la chambre de commerce et d'industrie ;
- A Monsieur le Président de la chambre de métiers et de la chambre d'agriculture ;
- A Monsieur le représentant de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports ;
- A Monsieur le Président du Syndicat Mixte constitué afin de réaliser le Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin d'Arcachon et du Val de l'Eyre (SYBARVAL) ;
- A Monsieur le président du parc naturel régional des Landes de Gascogne ;
- A Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Bassin d'Arcachon Nord (COBAN) ;
- A Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Bassin d'Arcachon Sud (COBAS) ;
- A Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Val de l'Eyre ;
- A Monsieur le Président de la Communauté de Communes de Cestas-Canejan ;
- A Mesdames et Messieurs les maires des communes limitrophes.

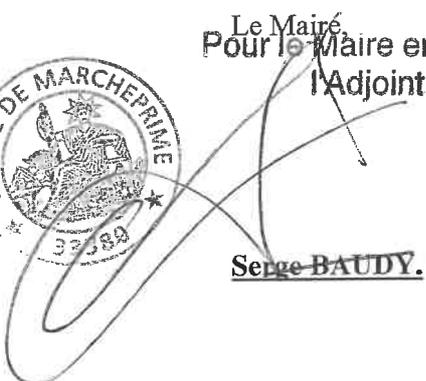
Conformément à l'article R 123-25 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans le journal suivant diffusé dans le département : Sud Ouest.

Fait et délibéré en Mairie, les jour, mois et an que dessus.

Au registre sont les signatures.

Pour copie conforme.

Fait à Marcheprime, le 12 avril 2010

Le Maire  
Pour le Maire empêché  
l'Adjoint, *Ramel NARTIWEZ*  
  
Serge BAUDY.

