Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

MOULIS EN MÉDOC

COMMUNE DE MOULIS-EN-MEDOC

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RÈGLEMENT ÉCRIT

Procédure	Prescrit	Arrêté	Approuvé
Elaboration du PLU	10 Juin 2014	07 Mars 2023	
Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du :		Le Maire	

VERDI
Verdi Conseil Midi Atlantique
13 rue Archimède
33700 MERIGNAC

3.1

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

SOMMAIRE

Table des matières

SOMMAIRE I

AVANT-PROPOS 1

PREAMBULE 2

TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES 1

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE 10

Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone UA 10

Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone UB 18

Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone UE 25

Chapitre 4– Dispositions applicables à la zone UY 31

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 35

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 41

ANNEXE 48

1 Lexique 48

2 Palette végétale locale 63

3 Liste des éléments remarquables au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme 66

4 Espaces boisés classés à créer ou à conserver au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme 71

5 Liste des élément patrimoniaux à valeur écologique au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme 73

6 Liste des emplacements réservés 78

7 Secteurs de mixité sociale – Article L151-15 du code de l'urbanisme 78

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

AVANT-PROPOS

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Moulis-en-Médoc fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Il repose sur un principe de responsabilité partagée entre des élus et des pétitionnaires de permis de construire ou de déclarations de travaux sur le devenir de la commune. Il doit permettre à chacun d'inscrire son projet dans une démarche de coproduction de l'urbanisme.

Aujourd'hui, un ensemble de textes de lois, de directives et d'accords internationaux tente de s'opposer à la détérioration de notre environnement et au réchauffement climatique. Les élus de Moulis-en-Médoc ont voulu que leur PLU soit une réponse locale et cohérente à ces enjeux, non pas une soumission à de nouvelles normes environnementales, mais une réponse constructive, créatrice de richesses et de solidarités nouvelles pour les générations montantes. Cette transition repose sur une idée simple, compréhensible par tous, même si elle représente un défi encore difficile à relever : vivre et produire sans détruire ce à quoi l'on tient vraiment.

Le document de planification, de 1987 à 2017, était un Plan d'Occupation des Sols (POS) qui avait une dimension planificatrice purement réglementaire. Le 27 mars 2017, la commune est passée au RNU. Le PLU, notamment au travers du PADD, a une dimension plus stratégique et porte véritablement un urbanisme de projet dont la nature n'est pas contenue dans un dessin fini. Le PLU doit permettre de mieux faire travailler ensemble les différents acteurs intervenant sur le territoire de la ville dans une démarche positive et constructive.

Toute personne peut contacter les services de l'urbanisme de la collectivité compétente pour connaître l'ensemble des règles nationales à la base du présent PLU. Avant de déposer une déclaration de travaux ou un permis de construire, il est recommandé de contacter le service instructeur pour :

- Evaluer la faisabilité du projet au regard des règles du PLU ;
- Apprécier, sans surcoûts, ses capacités à s'intégrer dans une démarche environnementale plus large ;
- Assurer une intégration architecturale du projet dans son environnement.

Chacun doit se sentir impliqué dans le devenir de Moulis-en-Médoc. Le PLU a pour principale fonction de faire que les actions de chacun, même limitées, soient un engagement pour l'avenir.

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

PREAMBULE

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L 151.1 et suivants et R 151-1 et suivants du code de l'urbanisme.

1 – Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme

Le présent règlement d'urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Moulis-en-Médoc.

Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme. Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes. Il s'applique également aux :

- Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- Démolitions (article L. 421-3 du code de l'urbanisme).

2 – Contenu du règlement

Le règlement se compose du présent document et des documents graphiques qui lui sont associés. Les documents graphiques délimitent des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières. Ils font également apparaître d'autres éléments limitant l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

- Des espaces boisés classés à conserver, à protéger, ou à créer, identifiés en vertu de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme ;
- Des éléments de patrimoine et de paysage identifiés en vertu de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme ;
- Des emplacements réservés identifiés en vertu de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme ;
- Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue identifiés en vertu de l'article R 123-11-i du code de l'urbanisme ;

Le présent document est constitué :

- D'un préambule ;
- De dispositions générales applicables à l'ensemble des zones délimitées sur les documents graphiques du règlement (Titre I), comprenant le lexique réglementaire explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document ;
- De dispositions spécifiques applicables aux zones urbaines (Titre II), aux zones agricoles (Titre III), zones naturelles (Titre IV) délimitées sur les documents graphiques du règlement ;
- D'annexes constituées :
  - d'un lexique explicitant la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document,
  - de la liste des principaux éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme,
  - de la liste de végétaux (essences locales) conseillée pour les haies et plantations ;
  - de la liste des emplacements réservés.

Par ailleurs, le présent document contient des croquis explicatifs permettant d'en faciliter la compréhension. Contrairement aux dispositions écrites, ces croquis n'ont aucune valeur réglementaire.

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

3 – Portée réglementaire à l'égard des autres législations

En dehors des règles figurant dans le présent règlement, d'autres dispositions sont applicables sur le territoire communal. Il s'agit notamment :

- ❑ Des règles générales du code de l'urbanisme ;
- ❑ Des règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements sous réserve des dispositions du code susvisé ;
- ❑ Des dispositions dudit code relatives aux voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale ;
- ❑ Des dispositions du code de l'urbanisme concernant la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre et la restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque leur intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien ;
- ❑ Des dispositions du code précité relatives aux travaux ou aux constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans une opération déclarée d'utilité publique ;
- ❑ Des servitudes d'utilité publique prévues aux articles L.151-43 et R.151-51 du code de l'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

1 Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est partagé en plusieurs zones : zones urbaines, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

La sectorisation par zone complète le zonage général et permet ainsi de différencier certaines parties de la zone dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome, il est juridiquement rattaché à la zone de laquelle il dépend. Le règlement de ladite zone s'y applique à l'exception de prescriptions particulières.

Les zones urbaines, dites zones U

Les zones U sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre U.

La sectorisation par zone complète le zonage général et permet ainsi de différencier certaines parties de la zone dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome, il est juridiquement rattaché à la zone de laquelle il dépend. Le règlement de ladite zone s'y applique à l'exception de prescriptions particulières.

Les cinq zones identifiées sont :

- UA correspond aux centres bourgs de Petit-Poujeaux, Grand-Poujeaux et Médrac (urbanisation ancienne) ;
- UB correspond à l'urbanisation ancienne, plus diffuse et à l'urbanisation récente et en cours dans l'enveloppe urbaine des centres-bourg précités ;
- UE correspond aux zones d'équipements publics (Mairie, écoles, terrains de sports et de loisirs, parking gare SNCF, cimetière);
- UY correspond aux zones à vocation d'activités industrielles, commerciales, de services et artisanales.

Les zones agricoles, dites zones A

Les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre A. Elles correspondent aux secteurs non équipés à protéger de l'urbanisation en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Les dispositions des différents chapitres du titre IV s'appliquent à la zone.

- A : elle est équipée ou non. Il s'agit de zones agricoles essentiellement viticoles à l'Est de la commune.

Les zones naturelles et forestières, dites zones N

Les zones naturelles et forestières sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre N. Elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, qu'il convient de protéger en raison de :

- La qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- L'existence d'une exploitation forestière ;
- Leur caractère d'espaces naturels.

Elles seront maintenues au maximum en l'état, sans pour cela gêner l'activité agricole qui contribue à son entretien.

Dans la zone N, ne sont admises que les installations nécessaires aux exploitations agricoles et forestières, et l'extension limitée du bâti existant. Les dispositions du titre IV du présent règlement s'appliquent à la zone N :

- N : partie ouest de la commune, zone protégée au titre de l'occupation naturelle et de la qualité des paysages (forêt de production).
- Elle comprend deux secteurs :

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

- Nf : zone forestière
- NP : zone non équipé recouvrant le site Natura 2000 « Marais du Haut-Médoc » et les abords des principaux cours d'eau. Protection renforcée.

2 Adaptations mineures

Conformément à l'article L. 152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception :

- Des cas visés aux paragraphes 3 et 4 ci-dessous ;
- Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

Ces adaptations font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente.

3 Bâtiments détruits ou démolis

En application de l'article L.152-4 du code de l'urbanisme, la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an est autorisée lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires aux règles du présent PLU, à condition toutefois que la construction ait été régulièrement édifiée.

En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire et dès lors qu'il avait été régulièrement édifié. Toutefois, dans le cas où un bâtiment a été détruit par un sinistre de nature à exposer les occupants à un risque certain et prévisible, de nature à mettre gravement en danger leur sécurité, la reconstruction du bâtiment doit respecter les règles du présent PLU. De même, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

Dans les zones d'effondrement et d'affaissement prévisible lié à la présence de carrières souterraines, repérées aux documents graphiques du règlement :

- En raison des risques graves d'effondrement liés aux carrières souterraines abandonnées, toute construction est interdite ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée.

La restauration d'un bâtiment, repéré au document graphique du PLU au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires au présent Plan Local d'Urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques dudit bâtiment.

4 Restauration ou reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques

Pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées, dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

5 Accessibilité des personnes handicapées

Pour permettre la réalisation de travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant à la date d'approbation du PLU, des dérogations à une ou plusieurs règles édictées par le présent règlement peuvent être accordées, dans les conditions prévues par le code de l'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

6 Bâtiment existant non conforme au règlement

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le présent règlement, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

En outre, les travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique sont possibles nonobstant les dispositions du règlement du PLU.

7 Opérations d'aménagement

Dans le cas d'opérations d'ensemble ou de construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette peut faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (lotissements, permis d'aménager ou permis de construire « groupé », etc.), le règlement de la zone concernée ne s'applique pas à l'ensemble du terrain d'assiette, mais à chacun des terrains issus de la division (article R. 151-21-3 du code de l'urbanisme).

8 Éléments de patrimoine identifiés en vertu de l'article L. 151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme

Au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, le règlement peut identifier les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur conservation ou leur restauration.

1. En application du code de l'urbanisme, la suppression ou la modification d'un élément identifié sur les documents graphiques du règlement sont soumises à déclaration préalable (article R.421-23 du code de l'urbanisme).

2. Les éléments et ensembles bâtis identifiés comme devant être protégés sur les documents graphiques du règlement sont soumis au permis de démolir.

3. **Les éléments bâtis et le petit patrimoine** (bâtiments, puits, calvaire, etc.) identifiés sur les documents graphiques du règlement doivent être conservés, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration. Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie et l'usage des matériaux d'origine. Les interventions d'expression architecturale contemporaine sont néanmoins possibles, en particulier par l'usage de matériaux nouveaux de qualité et par le dessin de formes nouvelles, tout comme celles qui participent à l'intérêt bioclimatique de la construction.

4. **Les ensembles bâtis remarquables** (propriétés, etc.) identifiés sur les documents graphiques du règlement doivent être préservés. Seront pris en compte pour cette préservation :

- ❑ Le type d'implantation du bâti par rapport aux espaces publics et aux limites séparatives, le rythme des niveaux ;
- ❑ L'ordonnancement général du bâti par rapport aux espaces non bâtis et/ou végétalisés (cours de fermes, parcs, clos…) ;
- ❑ La volumétrie des constructions en cohérence avec les bâtiments adjacents ;
- ❑ L'aspect (matériaux et couleurs) des constructions qui composent l'ensemble bâti ;
- ❑ Les murets doivent être préservés et dans la mesure du possible, faire l'objet d'une maintenance ou d'une restauration ;
- ❑ La mairie se réserve le droit de soumettre le permis de construire aux avis des architectes des bâtiments de France (ABF) et du conseil en architecture, urbanisme et environnement (CAUE).

5. **Les extensions des bâtiments et ensembles bâtis identifiés** sur les documents graphiques du règlement doivent respecter la volumétrie du bâtiment à étendre et ne pas compromettre la cohérence de l'organisation générale du bâti et du paysage urbain dans lequel ils s'insèrent.

6. **Les espaces verts, parcs, jardins et arbres (isolés ou alignés)** identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre du patrimoine d'intérêt végétal (article L.151-23 du code de l'urbanisme) doivent être conservés et protégés.

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

A ce titre, les travaux, installations et aménagements non soumis à un permis de construire et réalisés sur un terrain concerné par une telle protection sont soumis à déclaration préalable. Ils doivent être conçus de façon à garantir le caractère paysager de l'élément de patrimoine considéré d'intérêt local et à protéger les arbres existants. Excepté pour les travaux d'entretien des constructions existantes, il est de fait interdit de :

- construire à moins de 15 m des sujets d'arbres de haute tige identifiés ;
- réaliser des clôtures supérieures à 1,20 m pouvant masquer les vues sur les espaces cultivés ou aménagés identifiés ;
- remblayer ou décaisser les sols en place ;
- minéraliser les espaces.

A l'exception des sujets isolés, la destruction partielle d'un ensemble paysager, identifié et reporté comme tel au document graphique, pourra être admise à la double condition :

- de démontrer de manière évidente que la construction, les travaux ou les installations projetés sur le terrain d'assiette du projet sont compromis du fait de la dite protection paysagère (configuration du terrain, desserte par les réseaux et la voirie, nature des sols, etc.) ;
- de ne pas entrainer la destruction de plus de 10% de la surface de l'ensemble paysager identifié

Les défrichements ou abattages des arbres protégés ou identifiés sont soumis à autorisation (article R.421-23 du code de l'urbanisme) et devront être dûment justifiés (mauvais état phytosanitaire, risque avéré pour les biens et les personnes, etc.). Dans tous les cas, les interventions de nettoyage et de taille devront respecter le caractère des arbres de grand développement. L'émondage et les tailles agressives des arbres sont interdits. Leur modification est admise, à condition qu'elle maintienne ou améliore leur qualité et mette en valeur leurs plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées. Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante de ces espaces s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à leur aménagement paysager (allées piétonnières, emmarchements, etc.).

Les éléments (paysagers/constructions ou bâtis) recensés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme sont listés à la fin du présent règlement.

8 Espaces boisés classés et éléments de paysage en vertu de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 et suivant du code de l'urbanisme. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol incompatible avec la destination boisée des parcelles. Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Il est interdit de construire à moins de 15 m des sujets d'arbres de haute tige identifiés en EBC.

9 Hauteur

La hauteur est mesurée à partir de la voirie ou du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Le radier de l'habitation en première ligne devra être à une hauteur minimale de + 0,30 m par rapport au niveau de l'axe de la voirie adjacente. Les maisons en deuxième ligne et au-delà devront avoir une hauteur minimale de + 0,30 m par rapport au niveau du terrain naturel.

10 Trame verte et bleue

Les espaces et secteurs, contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, sont identifiés sur le plan de zonage et correspondent à la zone N et au secteur Np. Ces espaces naturels sont protégés en raison d'une richesse écologique et/ou paysagère notable, ainsi que de leur participation au maintien ou à la restauration des continuités écologiques. Ces règles de protection sont celles de la zone N et du secteur Np énoncées ci-après.

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

11 Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable suite à la délibération du 22 novembre 2007 prise par la commune, conformément à l'alinéa d de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme. Cette délibération figure au présent dossier de PLU.

12 Dispositions spécifiques à l'utilisation de matériaux renouvelables, matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP), dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, dans un site inscrit ou classé au titre du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossés à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé, à savoir, sur la commune de Moulis dans les périmètres de protections de l'église et le château Citran.

Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'Architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

13 Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et aux espaces verts

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, ainsi qu'aux espaces nécessaires au maintien des continuités écologiques, sont figurés au document graphique par des trames en damier bleu dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés.

Sous réserve des dispositions de l'article L 433-1 et suivants du code de l'urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du code de l'urbanisme.

14 Informations sur la prise en compte des risques

Pour l'ensemble des risques identifiés sur le territoire de Moulis-en-Médoc et identifiés ici, il revient au maître d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et de constructions à édifier :

- Les risques naturels liés à la composition des sols : retrait-gonflement des argiles d'aléa faible à moyen dans certains secteurs ;
- Les risques naturels liés au phénomène de remontée des nappes : la sensibilité va de très faible à très forte suivant les secteurs ;
- Risques naturels liés à l'inondation en provenance de la Garonne et de la jalle de Tiquetorte ;
- Les risques naturels liés aux feux de forêt et aux incendies sur l'ensemble de la commune ;
- Les risques technologiques industriels liés à la société SME : risque de surpression.

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

15 Dispositions générales concernant l'application du règlement aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance, à l'occasion d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments, les règles qu'édicte le PLU s'apprécient au regard de l'ensemble du projet.

16 Autres dispositions et recommandations

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (décret 2002-89 du 16 janvier 2002).

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public et des places de stationnement doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes handicapées. (décrets n° 99-756, n° 99-75 7, arrêté du 31 août 1999 et circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000). Il s'agit notamment de réserver et d'aménager une place de stationnement accessible aux personnes handicapées par tranche ou fraction de cinquante places. Dans le cadre de projets globaux aboutissant à la réalisation d'au moins cinquante places de stationnement, le raisonnement s'effectue sur l'ensemble des projets. Une largeur du stationnement de 3,30 m est à respecter impérativement.

Il est également rappelé que pour les constructions de logements locatifs acquis et le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat destiné aux personnes défavorisées mentionné à l'article 1 de la loi n° 90449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, la réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée. Pour les autres constructions de logements locatifs avec des prêts aidés par l'Etat, une seule aire de stationnement sera exigée par logement.

Dans la mesure du possible, il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales, et en particulier inciter aux économies d'énergie. Ainsi, il est recommandé entre autres de :

- Favoriser le développement des conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables ;
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
- Prévoir des dispositions constructives nécessaires à éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, orientation du bâti etc. ...).

17 Ouvrages spécifiques et constructions et installations liés aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur et de stationnement pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, écostations, abri pour arrêts de transports collectifs, postes de refoulement, etc.) nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique,
- de constructions et installations liées aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que clocher, mats, pylônes, antennes, éoliennes dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1 des différents règlements de zones.

18 Le changement de destination

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux ont été engagés. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone. Les destinations et sous destination sont définies aux articles R. 151-27 et R.151-28 du code de l'urbanisme. Elles sont rappelées dans le lexique réglementaire du présent document.

Le changement de destination d'une construction, identifiée comme telle au présent règlement, est soumis au moment de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme :

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

- en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers **(CDPENAF)** ;

- en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

19 Rappels généraux pour chaque zone

Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à autorisation ou à déclaration en raison de la mise en application du PLU :

1) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme ;
2) Article R 421-18 du code de l'urbanisme. Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme, à l'exception :
    a) de ceux, mentionnés aux articles R421-19 à R421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ; (R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ; R421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ;...).
    b) de ceux, mentionnés aux articles R421-23 à R421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable; (R421-23 alinéa f : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ; R421-23 alinéa e : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ; R421-23 alinéa h : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article L123-1 alinéa 7 ; ....).
3) Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme ;
4) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés à conserver et protéger figurant au règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme ;
5) Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

20 Cours d'eau et fossés

Une cartographie des cours d'eau et des fossés classés sur la commune est annexée au dossier de PLU. Les fossés non classés présents sur les parcelles seront strictement conservés, lorsqu'ils assurent une continuité entre un fossé en amont et un fossé en aval. En ce qui concerne les fossés et les cours d'eau à ciel ouvert ou busés, et les ouvrages d'assainissement :

- ❑ Ils devront être conservés et entretenus par les riverains ;
- ❑ La continuité du réseau de fossés d'assainissement pluvial à ciel ouvert ou busés doit être maintenue ou rétablie dans le cas où ces ouvrages auraient disparu. De plus, leur entretien doit être effectué par les propriétaires des parcelles traversées ou limitrophes afin d'assurer la continuité de la fonction de ce réseau ;
- ❑ Une zone non aedificandi de 10 m de part et d'autre des cours d'eau sera respectée.

21 Performances énergétiques et environnementales

Dans la mesure du possible, il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales, et en particulier inciter aux économies d'énergie. Ainsi, il est recommandé entre autres de :

- ❒ Favoriser le développement des conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables. L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, toiture photovoltaïque, géothermie, etc.) doit être privilégiée, en particulier pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- ❒ Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité ;
    - ❒ Prévoir des dispositions constructives nécessaires à éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, orientation du bâti etc. ...).

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

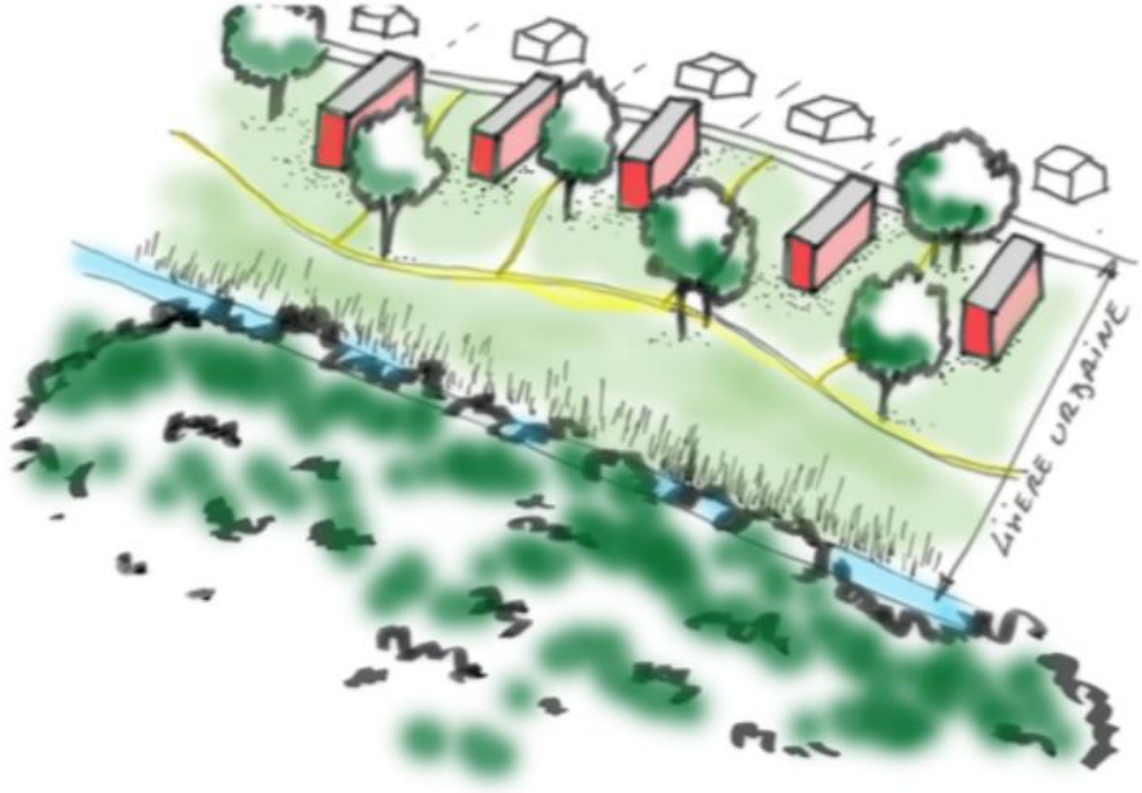
22 Gestion des zones de contact pour prévenir les conflits d'usage et limiter les nuisances

D'une manière générale, la création ou le rétablissement de haies ou de zones boisées entre espaces urbains et viticoles favorisent la qualité paysagère des terroirs viticoles. En outre, ces secteurs contribuent à la préservation de la biodiversité en constituant des espaces refuges, notamment pour les espèces auxiliaires des exploitations agricoles et viticoles. Ils limitent également les effets sur l'environnement de l'utilisation des produits phytosanitaires. Le changement de destination de parcelles et leur ouverture à l'urbanisation, lorsqu'elles sont limitrophes d'autres parcelles agricoles ou viticoles, est susceptible de générer à plus ou moins long terme des conflits d'usages.

Les constructions s'inscriront dans un souci de cohérence paysagère et de respect de la trame préexistante. Les limites entre zones d'extension urbaine et espaces agricoles devront faire l'objet d'un traitement particulier pour assurer la cohérence et la transition paysagère, mais également pour prévenir les conflits d'usages et limiter les nuisances liées entre l'urbanisation et l'exploitation des zones agricoles (traitement paysager de ces franges, cf. schéma ci-après). Cet espace de transition ou tampon sera aménagé sous la forme d'une bande d'au moins 30 m d'épaisseur, dépourvue d'activité agricole. Cette bande devra contenir un espace végétalisé d'au moins 3m de large (haie, boisement, etc.) qui sera composé d'espèces locales et variées, en veillant à son intégration dans le contexte local et à sa participation au confortement des continuités écologiques. Son implantation doit se faire sur les limites des parcelles concernées.

Dans le cas où c'est l'urbanisation qui se développe au contact immédiat d'un espace agricole, cultivé ou non, c'est sur les terrains d'assiette de cette dernière que sera créé cet espace.

Dans le cas d'une création ou d'une extension des surfaces viticoles au contact d'une zone déjà urbanisée, la création ou la restauration d'un espace de transition doit être réalisée sur les parcelles composant ce futur espace agricole. Dans ces différents cas de figure, l'aménagement de cet espace de transition est à la charge de l'aménageur ou de la personne physique ou morale bénéficiant de l'extension des zones concernées ou du changement de destination. La création d'un espace de transition est obligatoire pour les constructions publiques et/ou d'intérêt collectifs accueillant du public, y compris dans les espaces urbanisés.



Structurer et valoriser les lisières au contact de l'espace naturel et agricole (SCoT MEDOC 33)

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

23 Périmètres de centralité commerciale

Au regard des prescriptions énoncées dans le Document d'orientations et d'objectifs du SCoT Médoc 33, des périmètres de centralité commerciale sont définis dans les Plans Locaux d'Urbanisme dans le but de limiter les effets de dévitalisation des centres-bourgs en concentrant l'implantation de nouveaux commerces uniquement au sein de ces périmètres.

Ainsi, aucun nouveau commerce ne pourra être implanté à l'extérieur de ces périmètres. La règlementation des constructions à destination de service, de bureau ou de commerce, est définie dans le règlement de chaque zone.

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Caractère de la zone

Cette zone correspond à l'espace bâti des zones centrales des bourgs originels de Petit-Poujeaux, Grand-Poujeaux et Médrac, raccordée aux équipements publics collectifs. Il s'agit d'un secteur mixte, regroupant à la fois les fonctions d'habitation, de services, d'activités agricoles (viticole) et commerciales. Cette zone est constituée d'un tissu urbain relativement dense. Le bâti se caractérise par un alignement sur rue en ordre continu ou semi-continu. Cet aspect architectural affirme l'identité de la commune.

Cette zone est déclinée en secteur UAa. Ces secteurs correspondent à des secteurs d'aménagement voués à évoluer. Lorsque ce n'est pas spécifié, le règlement général de la zone UA est applicable à ce secteur.

Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

Article UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits sur l'ensemble de la zone

- le stationnement de caravanes isolées en guise de lieu d'habitation pendant plus de 3 mois sans faire l'objet d'une déclaration préalable
- Les dépôts de véhicules, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets ;
- Les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, de dépôts de matériaux divers ;
- Les affouillements et les exhaussements de sols à l'exception de ceux mentionnés à l'article UA 2 ;
- La construction de sous-sols ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'ouverture de toute carrière ;
- Les établissements à usage d'activités économiques ou industrielles dont l'activité entraîne des dangers pour la sécurité ou des nuisances telles que leur implantation est incompatible avec la fonction résidentielle ;
- L'implantation de nouvelles activités agricoles (création de nouveaux bâtiments d'exploitation à titre d'exemple) en dehors de ce qui est autorisé à l'article UA 2.

  □ Les antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques ;

  □ Les éoliennes

  □ Les lotissements à usage d'activité

Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sur l'ensemble de la zone

- Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, d'équipements collectifs, de commerces et d'artisanat, de bureaux et de services, de stationnement ;
- Les lotissements à usage d'habitation et ensembles d'habitations ;
- L'aménagement, le changement de destination et l'agrandissement des constructions existantes à usage d'habitation.

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

- Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ;
- Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires au traitement des risques d'inondations et aux constructions et installations autorisées, conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* ».
- Les abris fixes ou mobiles destinés au bon fonctionnement des transports en commun ou à la bonne marche des chantiers, ou ceux annexés à des bâtiments à usage d'habitation, de commerce, d'artisanat ou d'activités agricoles, sont autorisés ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants est autorisée ;
- Les constructions, installations et extensions nécessaires aux exploitations agricoles ou activités commerciales existantes.

Sont admis sous conditions

- Pour les annexes au bâtiment d'habitation : cabanons de jardin, piscines, locaux techniques de piscine et garages. Elles sont autorisées à condition :
  - Que la hauteur des annexes soit inférieure ou égale à 3.50 m à l'acrotère ou à l'égout des toitures ;
  - Que leur surface cumulée maximale corresponde à 30% de la taille de la parcelle et ne dépasse pas 120m^2

Section 2 – Conditions de l'occupation des sols

Article UA 3 – Accès et voirie

Accès

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Les caractéristiques des accès et des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment pour les engins de lutte contre l'incendie et les camions de collecte des ordures ménagères.

3.2 - Tout nouvel accès doit présenter les caractéristiques suivantes :

- largeur de l'accès 6 m
- longueur de la bande d'accès en cas de division parcellaire : 30 mètres maxi
- mutualisation de l'accès à partir de 2 lots (hors lot d'origine). Au-delà de 4 lots, l'accès aura les caractéristiques d'une voirie tel que défini à l'article 3.3 ci-après.
- Passage sous porche supérieur à 4.20 m
- la création d'un parking de midi devant le portail d'entrée est imposée, si ce portail est situé en bordure d'une voie communale, d'un chemin rural ou d'une route départementale. Profondeur 5 mètres

3.3 Voirie

La création de voies ouvertes à la circulation automobile et susceptibles d'être incluses dans la voirie communale est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale de la chaussée : 6 m ;
- Largeur minimale de l'emprise : 10 m.

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

Les voies en impasse publique ou privée ouvertes à la circulation publique doivent comporter dans leur partie terminale, une palette de retournement d'un rayon de 11 m minimum, trottoirs non compris.

L'ouverture d'une voie à la circulation automobile peut-être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

En zone UAa :

La création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale de la chaussée : 3 m ;
- Largeur minimale de l'emprise : 6,5 m.

Les voies en impasse publique ou privée ouvertes à la circulation publique doivent comporter dans leur partie terminale, une palette de retournement d'un rayon de 11 m minimum, trottoirs non compris.

Tout axe de circulation, en zone UAa, devra être complété par une voie dédiée aux mobilités douces/actives (vélo, piéton, etc.) séparées de la chaussée et sécurisée.

Article UA 4 – Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable et être munie d'un dispositif anti-retour dans la réglementation en vigueur.

Assainissement

Eaux usées

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines raccordées au réseau public, en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents même traités, est rigoureusement interdite dans les fossés, réseaux pluviaux et cours d'eau.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'entravent pas les écoulements des eaux pluviales. Toutes les infiltrations se feront à la parcelle. Le recours aux techniques alternatives est privilégié. La récupération et le stockage des eaux pluviales sont recommandés. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent, compte tenu de l'imperméabilisation partielle des parcelles, une infiltration sur le site des eaux de pluie provenant des toitures et des voiries.

Le plan des fossés est donné en annexe du PLU. Tous les fossés et cours d'eau existants seront maintenus. Un passage d'au moins 10 m sur toute leur longueur devra être intégré au projet afin de permettre l'entretien d'un côté ou de l'autre.

En zone UAa :

Les fossés pourront être busés si nécessaire. Néanmoins, la gestion des eaux pluviales du périmètre se fera à travers une gestion en surface privilégiant l'infiltration (Noues, fossés, etc.)

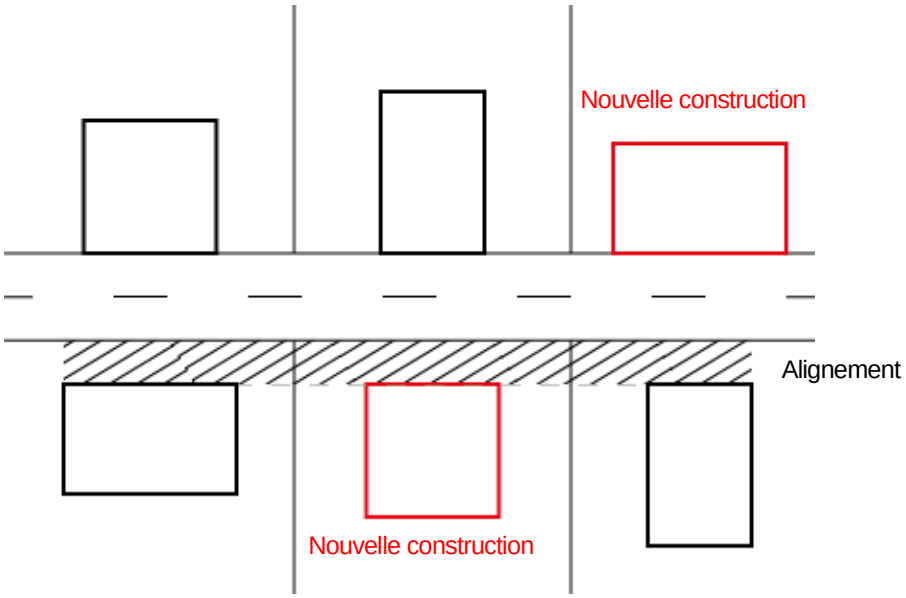
Autres réseaux (électriques, téléphoniques, …)

Les réseaux et les branchements nouveaux doivent être enterrés. Les ouvrages connexes (transformateurs, etc.) doivent être inclus dans les bâtiments existants chaque fois que c'est possible ou bien faire l'objet d'un traitement architectural et paysager apte à les intégrer dans le milieu bâti ou naturel dans lequel ils sont implantés.

Article UA 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées dans le respect de la séquence sur la voie des bâtiments existants situés à proximité immédiate.

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE



Les extensions des constructions existantes devront être réalisées à l'arrière ou dans le prolongement de la façade sur rue.

A l'intérieur des marges de recul sont autorisés les balcons, les oriels, les éléments de décors, les débords de toitures et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à condition qu'ils ne dépassent pas 60 cm de profondeur par rapport au nu extérieur du mur de la construction.

Les constructions pour les bâtiments agricoles, industriels, commerciaux et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter de manière différente sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

En zone UAa :

Les constructions devront être implantées de façon à limiter les covisibilités. Elles peuvent être implantées en retrait l'une par rapport à l'autre et dans des sens différents.

Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront édifiées :

- En contigüité avec une ou deux limites séparatives ;
  - Dans le cas d'un retrait par rapport à une limite séparative : la distance minimale sera de 3 mètres en tout point du bâtiment.

Pour les annexes leurs implantations s'effectueront de la même manière que les constructions principales. Sauf pour les piscines qui pourront être implantées avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter de manière différente sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

Article UA 7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UA 8 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 90 % de la surface du terrain.

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs par exemple).

Article UA 9 – Hauteur des constructions

Références du calcul de la hauteur :

- Lorsque la construction est édifiée à l'alignement : le niveau de l'espace public au droit de la façade implantée à l'alignement constitue le niveau référent pour le calcul de la hauteur maximale. La hauteur maximale vaut pour tout le volume attaché à cette façade sur l'espace public ;
- Lorsque la construction est implantée en recul par rapport à l'alignement : le niveau du sol naturel, référent de la hauteur des constructions est pris par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

La hauteur des constructions principales est limitée à 6,50 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère.

La hauteur des annexes isolées ne peut excéder 3.50 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

Les fondations des constructions devront être surélevées d'une hauteur de 30 cm par rapport au niveau naturel du sol afin de s'affranchir des éventuelles remontées de la nappe phréatique superficielle.

Article UA 10 – Aspect extérieur

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et notamment pour les constructions contigües.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liés à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Pour les constructions principales

Sont notamment interdits

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;
- L'emploi de bardages aluminium, de bardages vinyles et de PVC comme revêtement de façades ;
- Tout pastiche d'une architecture d'une autre région : par exemple, chalet savoyard, maison basque, etc. ;
- La construction de bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune.

La couleur des façades

Les matériaux porteurs seront le béton, pierre apparente, brique enduite ou non, le moellon, le bois ou le fer. Les soubassements en pierre seront autorisés. Les matériaux de revêtement seront les enduits teintés dans la masse ou peints et le bois. (Teinté ou peint). Les matériaux tels que le béton brut, le verre, la brique, le bois pourront être utilisés en façade. Le bois devra être peint ou traité.

Climatiseurs et pompes à chaleur

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

L'installation des blocs de climatiseurs est interdite s'ils sont visibles depuis la rue. Sur les autres façades, ils seront posés au sol. S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils doivent être associés à un élément de construction (auvent, avant-toit) ou de la végétalisation arbustive afin de limiter leur impact visuel ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite. Dans le cas où ils seraient posés sur un toit-terrasse, la hauteur de l'acrotère doit permettre de les masquer à la vue depuis le domaine public.

Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

La pose des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture (proportion, dimensions limitées). Les châssis et les capteurs solaires doivent être encastrés.

Les toitures

Les toitures auront une pente maximum de 33 % (18° environ ; un écart de 7 % pourra être admis) et la couverture sera réalisée en tuile canal, tuile romane, ardoise, ou bardeaux d'asphalte noir. Les vérandas, abris de jardins et couvertures de piscines pourront avoir des couvertures spécifiques au type de construction.

Les teintes des tuiles doivent être couleur brique nuancée « aspect ton vieilli »

Les toitures en pente, perceptibles de l'espace public, devront être traitées en harmonie avec les toitures environnantes (harmonie de forme ou harmonie de couleur ou harmonie de matériaux).

POUR LES EXTENSIONS ET LES BATIMENTS ANNEXES

Les extensions, ainsi que les annexes attenantes à la construction principale, autres que les vérandas et les pergolas, doivent être réalisées, si elles sont visibles de l'espace public, en harmonie avec les constructions existantes. Les annexes isolées pourront avoir des toitures monopentes.

Les toitures-terrasses, le bac acier, la tuile et les toitures végétalisées ou autres matériaux modernes sont autorisés pour les annexes (sous réserve de l'accord de l'UDAP dans le périmètre de l'église).

Pour les clôtures

Les clôtures sur les voies et emprises publiques

Elles sont implantées à l'alignement de la voie ;

Elles doivent être constituées :

- ❑ soit d'un muret plein de 1,30 m maximum ;
- ❑ soit d'un muret plein qui ne dépassera pas 0,60 m et d'une partie végétale ou transparente. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80 m ;

La clôture pourra être doublée d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle avec des plantes d'essences locales préconisées. liste en annexe).

Les clôtures sur les limites séparatives de parcelle :

Les clôtures réalisées à l'aide de moyens de fortune sont interdites ;

La hauteur des clôtures implantées en limite séparative ne peut excéder 2,20 m ;

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées :

- ❑ soit d'un mur plein ou mur-bahut avec un dispositif à claire-voie dans la mesure où la hauteur ne dépasse pas 2.20 m
- ❑ soit d'une grille ou grillage ou tout autre dispositif à claire-voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 2.20 m

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

Les clôtures en mur plein devront respecter l'harmonie créée par les bâtiments avoisinants. Les matériaux de revêtement seront les enduits teintés dans la masse ou peints, le bois. Les soubassements en pierre sont autorisés ;

la clôture pourra être doublée d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle avec des plantes d'essences locales préconisées. liste en annexe).

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures et/ou de plantation de haies.

En zone UAa : Les clôtures sur les limites séparatives de parcelle :

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées :

- ❑ soit d'un mur bahut de 80cm de haut maximum avec un dispositif à claire-voie dans la mesure où la hauteur ne dépasse pas 2.20 m
- ❑ soit d'une grille ou grillage ou tout autre dispositif à claire-voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 2.20 m

Article UA 11 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, de manière à ne pas obstruer les circulations de tout type.

Constructions à usage d'habitation

Il est requis au minimum deux emplacements de stationnement (couverts ou non) par type de logement sur l'unité foncière.

Constructions à usage de service, de bureau ou de commerce, pôle/cabinet médical ou paramédical

Il est requis deux places de stationnement par unité de commerce, sauf pour les commerces d'une surface de plancher supérieure à 100m^2, qui requièrent 4 places de stationnement par 50m^2.

Il est requis deux places de stationnement par 50 m^2 de surface de bureau, de pôle médical ou paramédical ou de construction à usage de service.

Les possibilités de mutualisation des aires de stationnement seront examinées.

Constructions à usage d'enseignement

Il est requis une place de stationnement par classe.

Constructions à usage d'hôtels et de restaurant

Il est requis une place de stationnement par chambre et pour 10 m^2 de surface de salle restaurant. Les possibilités de mutualisation des aires de stationnement seront examinées.

Stationnement vélo

Dans le cadre d'opérations d'ensemble et la construction d'immeubles à destination d'habitation, Il est requis d'assurer les infrastructures suffisantes pour le stationnement sécurisé des vélos, à hauteur d'une place par logement.

Dans le cadre des constructions à usage de service, de bureau ou de commerce, pôle/cabinet médical ou paramédical, il est requis d'assurer les infrastructures suffisantes pour le stationnement sécurisé des vélos, à hauteur de 10% de la capacité du parc de stationnement.

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

Article UA 12 – Espaces libres et plantations

Une surface de 10% de la taille de la parcelle devra être libre de toute construction. Les espaces libres de toute construction devront majoritairement être traités en espaces verts. Des essences locales sont à privilégier pour les plantations (cf. liste en annexe).

L'implantation des constructions doit être choisie de façon à limiter la destruction de la couverture végétale.

Le long des axes routiers, les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes de manière à préserver la qualité du paysage.

Tout lotissement ou ensemble d'habitation doit comporter en plus des espaces verts privatifs, un espace vert commun d'un seul tenant d'au moins 5 % de la superficie de la parcelle. Cet espace commun sera planté d'arbres de haute tige (2 m au moment de la plantation) à raison d' 1 arbre minimum pour 100 m² de terrain libre.

Les parkings communs seront plantés à raison d'un arbre pour quatre places. Les arbres seront répartis sur la zone du stationnement.

Article UA 13 – Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale

Performance énergétique

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur. Les nouvelles constructions devront privilégier une implantation tirant parti d'une orientation bioclimatique.

Apport solaire :

La position et l'orientation des constructions se feront de sorte à profiter un maximum des apports énergétiques naturels tout en limitant l'usage du chauffage et de la climatisation, dans le respect des réglementations thermiques en vigueur.

Protection contre les vents :

Afin de minimiser les effets des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs, il est conseillé de ne pas faire d'ouverture sur les murs situés à l'ouest. Les plantations situées à l'ouest de la construction seront plantées à une distance suffisante afin d'éviter leur chute sur la construction.

Article UA 14 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

Caractère de la zone

Cette zone correspond à l'espace bâti en périphérie des bourgs et dans les hameaux, caractérisé par de l'habitat individuel prépondérant, raccordé aux équipements publics collectifs..

Cette zone est constituée d'un tissu urbain peu à moyennement dense en lisière avec la zone A ou N.

Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

Article UB 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits sur l'ensemble de la zone UB

- le stationnement de caravanes isolées en guise de lieu d'habitation pendant plus de 3 mois sans faire l'objet d'une déclaration préalable
- Les dépôts de ferraille et de vieux véhicules en vue de la récupération, de matériaux de démolition, de déchets ;
- Les affouillements et les exhaussements de sols à l'exception de ceux mentionnés à l'article UB 2 ;
- La construction de sous-sols ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'ouverture de toute carrière ;
- Les établissements à usage d'activité économique dont l'activité entraîne des dangers pour la sécurité ou des nuisances telles que leur implantation est incompatible avec la fonction résidentielle ;
- L'implantation d'activités agricoles (création de bâtiments d'exploitation à titre d'exemple) en dehors de ce qui est autorisé à l'article UB 2.
- Les antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques ;
- Les éoliennes

Article UB 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les lotissements à usage d'habitation ;
- Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ;
- Les affouillements et exhaussements de sol ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires au traitement des risques d'inondations et aux constructions et installations autorisées, conformément à l'article R111-2 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations* ».
- La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants est autorisée ;
- Les constructions, installations et extensions nécessaires aux exploitations agricoles existantes et activités commerciales ou artisanales existantes ;

Sont admis sous conditions en zone UB

- Les annexes au bâtiment d'habitation : cabanons de jardins, piscines, locaux techniques de piscine et garages. Elles sont autorisées à condition :
  - Que la hauteur des annexes soit inférieure ou égale à 3.50 m à l'acrotère ou à l'égout des toitures ;

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

- Que leur surface cumulée maximale corresponde à 30% de la taille de la parcelle et ne dépasse pas 120m^2

Section 2 – Conditions de l'occupation des sols

Article UB 3 – Accès et voirie

Accès

3.1 - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil.

Les caractéristiques des accès et des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères.

3.2 - Tout nouvel accès doit présenter les caractéristiques suivantes :

- largeur de l'accès minimale : 6 m
- largeur de l'accès minimale en cas de division parcellaire : 5 m
- longueur maximale de la bande d'accès en cas de division parcellaire : 50 m
- mutualisation de l'accès à partir de 2 lots (hors lot d'origine). Au-delà de 4 lots, l'accès aura les caractéristiques d'une voirie telles que définies à l'article 3.3 ci-après.
- passage sous porche supérieur à 4.20 m
- aménagement d'une aire de retournement permettant le demi-tour des véhicules (voir fiche annexe)
- la création d'un parking de midi devant le portail d'entrée est imposée, si ce portail est situé en bordure d'une voie communale, d'un chemin rural ou d'une route départementale. Profondeur 5 mètres

3.3 - Tout nouvel accès destiné à desservir des terrains issus d'une division parcellaire devra être mutualisé, à compter de 2 lots issus de la division foncière hors lot d'origine objet de la division**.**

3.4 - Un terrain non bâti desservi par une bande d'accès ou une servitude de passage est constructible à condition que cette bande d'accès ou servitude mesure 6 m de large minimum et 30 m de long maximum**.**

Aucun nouvel accès ne sera accordé sur la RD 208 au niveau du hameau de Lioulet hors agglomération.

Voirie

La création des voies ouvertes à la circulation automobile, et susceptibles d'être incluses dans la voirie communale, est soumise aux conditions suivantes :

- Largeur minimale de la chaussée : 6 m ;
- Largeur minimale de l'emprise : 10 m.

Les voies en impasse publique ou privée ouvertes à la circulation publique doivent comporter dans leur partie terminale, une palette de retournement d'un rayon de 11 m minimum, trottoirs non compris.

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

Article UB 4 – Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

Toute construction ou installation nouvelle, qui de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable et être munie d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Assainissement

Eaux usées

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines raccordées au réseau public, en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux et matières usées, même traitées, dans les fossés, est interdite.

Dans l'attente de la réalisation du réseau, les constructions ou installations devront diriger leurs eaux usées sur les dispositifs de traitement conformément aux exigences des textes et règlements en vigueur (cf. annexe sanitaire), et après une étude hydrogéologique.

Les dispositifs internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement qui sera obligatoire dès la réalisation de celui-ci.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'entravent pas les écoulements des eaux pluviales. Toutes les infiltrations se feront à la parcelle. Le recours aux techniques alternatives est privilégié. La récupération et le stockage des eaux pluviales sont recommandés. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent, compte tenu de l'imperméabilisation partielle des parcelles, une infiltration sur le site des eaux de pluie provenant des toitures et des voiries (voir annexe sanitaire).

Le plan des fossés est donné en annexe du PLU.

Tous les fossés et cours d'eau existants seront maintenus (cf. Dispositions générales). Un passage d'au moins 10 m sur toute leur longueur devra être intégré au projet afin de permettre l'entretien d'un côté ou de l'autre.

Autres réseaux (électriques, téléphoniques, …)

Les réseaux et les branchements nouveaux doivent être enterrés. Les ouvrages connexes (transformateurs, etc.) doivent être inclus dans les bâtiments existants chaque fois que c'est possible ou bien faire l'objet d'un traitement architectural et paysagé apte à les intégrer dans le milieu bâti ou naturel dans lequel ils sont implantés.

Article UB 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait avec un recul minimum de :

- Routes départementales hors agglomération : 10 m pour l'habitat et 8 m pour les autres constructions ;
- Routes départementales en agglomération : à l'alignement du bâti ou à 6 m ;
- Routes communales : à l'alignement du bâti ou à 6 m.
- Voies privées : 6 m

Les extensions des constructions existantes devront être réalisées à l'arrière, ou dans le prolongement de la façade à rue.

A l'intérieur des marges de recul sont autorisés les balcons, les oriels, les éléments de décors, les débords de toitures et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à condition qu'ils ne dépassent pas 60 cm de profondeur par rapport au nu extérieur du mur de la construction.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter de manière différente sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

A l'intérieur des marges de recul sont autorisés les balcons, les oriels, les éléments de décors, les débords de toitures et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à condition qu'ils ne dépassent pas 60 cm de profondeur par rapport au nu extérieur du mur de la construction.

Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront édifiées :

- Soit en contigüité avec une seule limite séparative. Dans ce cas, le côté non contigu devra être distant de la limite séparative d'au moins 3 mètres ;
- Soit en recul d'au moins 3 mètres par rapport à chacune des limites séparatives.
- Les annexes seront implantées de la même manière que les constructions principales.
- Les piscines non couvertes ou couvertes d'un abri dont la hauteur ne dépasse pas 1.80 m, pourront être implantées avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives ;
- Les piscines couvertes d'un abri dont la hauteur dépasse 1.80 m seront implantées de la même manière que les constructions principales.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter de manière différente sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

Article UB 7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions sera égale à 4 mètres minimum. Article UB 8 – Emprise au sol

En zone UB, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70 % de la surface du terrain.

Les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs par exemple).

Article UB 9 – Hauteur des constructions

Références du calcul de la hauteur :

- Lorsque la construction est édifiée à l'alignement : le niveau de l'espace public au droit de la façade implantée à l'alignement constitue le niveau référent pour le calcul de la hauteur maximale. La hauteur maximale vaut pour tout le volume attaché à cette façade sur l'espace public ;
- Lorsque la construction est implantée en recul par rapport à l'alignement : le niveau du sol naturel, référent de la hauteur des constructions est pris par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

La hauteur des constructions principales est limitée à 6,50 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère.

La hauteur des annexes ne peut excéder 3,50 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère.

Une hauteur supérieure pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

Les fondations des constructions devront être surélevées d'une hauteur de 30 cm par rapport au niveau naturel du sol afin de s'affranchir des éventuelles remontées de la nappe phréatique superficielle.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourra être supérieure sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

Article UB 10 – Aspect extérieur

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et notamment pour les constructions contigües.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Pour les constructions principales

Sont notamment interdits

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;
- L'emploi de bardages aluminium, de bardages vinyles et de PVC comme revêtement de façades ;
- Tout pastiche d'une architecture d'une autre région : par exemple, chalet savoyard, maison basque, etc. ;
- La construction de bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune.

Climatiseurs et pompes à chaleur

L'installation des blocs de climatiseurs est interdite s'ils sont visibles depuis la rue. Sur les autres façades, ils seront posés au sol. S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils doivent être associés à un élément de construction (auvent, avant-toit) ou de la végétalisation arbustive afin de limiter leur impact visuel ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite. Dans le cas où ils seraient posés sur un toit-terrasse, la hauteur de l'acrotère doit permettre de les masquer à la vue depuis le domaine public.

Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

La pose des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques doit être particulièrement étudiée pour une bonne intégration dans le plan de la toiture (proportion, dimensions limitées). Les châssis et les capteurs solaires doivent être encastrés.

Les toitures

Les toitures auront une pente maximum de 33 % (18° environ ; un écart de 7 % pourra être admis) et la couverture sera réalisée en tuile canal, tuile romane, ardoise, ou bardeaux d'asphalte noir. Les vérandas, abris de jardins et couvertures de piscines pourront avoir des couvertures spécifiques au type de construction.

Les teintes des tuiles doivent être couleur brique nuancée « aspect ton vieilli »

Les toitures en pente, perceptibles de l'espace public, devront être traitées en harmonie avec les toitures environnantes (harmonie de forme ou harmonie de couleur ou harmonie de matériaux).

Les extensions, ainsi que les annexes attenantes à la construction principale, autres que les vérandas et les pergolas, doivent être réalisées, si elles sont visibles de l'espace public, en harmonie avec les constructions existantes. Les annexes isolées pourront avoir des toitures monopentes.

Les clôtures sur les voies et emprises publiques

Elles sont implantées à l'alignement de la voie ;

Elles doivent être constituées :

- soit d'un muret plein de 1,30 m maximum ;

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

- soit d'un muret plein qui ne dépassera pas 0,60 m et d'une partie végétale ou transparente. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80 m ;

La clôture pourra être doublée d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle avec des plantes d'essences locales préconisées. (Liste en annexeListe des espèces pour la constitution de haies au niveau des reliefs agricoles).

Les clôtures sur les limites séparatives de parcelle :

Les clôtures réalisées à l'aide de moyens de fortune sont interdites ;

La hauteur des clôtures implantées en limite séparative ne peut excéder 2,20 m ;

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées :

- soit d'un mur plein ou mur-bahut avec un dispositif à claire-voie dans la mesure où la hauteur ne dépasse pas 2.20 m
- soit d'une grille ou grillage ou tout autre dispositif à claire-voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 2.20 m

Les clôtures en mur plein devront respecter l'harmonie créée par les bâtiments avoisinants. Les matériaux de revêtement seront les enduits teintés dans la masse ou peints, le bois. Les soubassements en pierre sont autorisés ;

La clôture pourra être doublée d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle avec des plantes d'essences locales préconisées. (Liste en annexe).

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures et/ou de plantation de haies.

Article UB 11 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, de manière à ne pas obstruer les circulations de tout type.

Constructions à usage d'habitation

Il est requis au minimum deux emplacements de stationnement (couverts ou non) par type de logement sur l'unité foncière. :

Stationnement vélo

Dans le cadre d'opérations d'ensemble et la construction d'immeubles à destination d'habitation, Il est requis d'assurer les infrastructures suffisantes pour le stationnement sécurisé des vélos, à hauteur d'une place par logement.

Dans le cadre des constructions à usage de service, de bureau ou de commerce, pôle/cabinet médical ou paramédical, il est requis d'assurer les infrastructures suffisantes pour le stationnement sécurisé des vélos, à hauteur de 10% de la capacité du parc de stationnement.

Article UB 12 – Espaces libres et plantations

Une surface de 30% de la taille de la parcelle devra être libre de toute construction. Les espaces libres de toute construction devront majoritairement être traités en espaces verts.

Des essences locales sont à privilégier pour les plantations (cf. liste en annexe).

L'implantation des constructions doit être choisie de façon à limiter la destruction de la couverture végétale.

Le long des axes routiers, les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes de manière à préserver la qualité du paysage.

Tout lotissement ou ensemble d'habitation doit comporter en plus des espaces verts privatifs, un espace vert commun d'un seul tenant d'au moins 20 % de la superficie de la parcelle. Cet espace commun sera planté d'arbres de haute tige (2 m au moment de la plantation) à raison d' 1 arbre minimum pour 100 m² de terrain libre.

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

Les parkings communs seront plantés à raison d'un arbre pour quatre places. Les arbres seront répartis sur la zone du stationnement.

Article UB 13 – Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale

Performance énergétique

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur. Les nouvelles constructions devront privilégier une implantation tirant parti d'une orientation bioclimatique :

Apport solaire :

La position et l'orientation des constructions se feront de sorte à profiter un maximum des apports énergétiques naturels tout en limitant l'usage du chauffage et de la climatisation, dans le respect des réglementations thermiques en vigueur.

Protection contre les vents

Le choix de l'emplacement des murs et des plantations devra chercher à minimiser les effets des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs. Il est conseillé de ne pas faire d'ouverture sur les murs situés à l'ouest. Pour les plantations situées à l'ouest de la construction, il conviendra de tenir compte d'une distance suffisante afin d'éviter leur chute sur la construction.

Article UB 14 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

Caractère de la zone

C'est une zone urbaine à vocation d'équipements publics. Elle est destinée aux constructions à usage d'équipements publics- mairie- écoles – terrains de sports et de loisirs - cimetière- parking.

Dans cette zone, la capacité des équipements publics existants permet d'admettre immédiatement des constructions.

Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

Article UE1 – Occupations et utilisations du sol interdites

SONT INTERDITS SUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE UE

- Les constructions à usage :
  - Habitation (sauf logement du gardien communal) ;
  - Industriel ;
  - Agricole ou forestier ;
  - Artisanal ;
  - Commercial et de services ;
- Les installations classées ;
- Le stationnement isolé ou non de caravanes ou de mobil-homes ;
- Les terrains de camping et caravaning ;
- Les habitations mobiles ou démontables ;
- L'extraction de matériaux, ainsi que l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques ;
- les exhaussements et affouillements du sol d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2,00 m, qui ne seraient pas liés à la réalisation de travaux publics ou de constructions ou destinés aux fouilles archéologiques.
- Les dépôts de ferraille et de vieux véhicules en vue de la récupération, de matériaux de démolition, de déchets ;
- La construction de sous-sols ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les éoliennes

Article UE 2 – Occupations du sol et utilisations soumises à des conditions particulières

Les constructions et installations qui ne figurent pas dans la liste citée à l'article UE 1 sont admises à condition de respecter :

- d'une part, les prescriptions relatives à l'hygiène et à l'assainissement ;
- d'autre part, les règles ci-après du règlement de zone.

L'édification de clôtures peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique.

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

Article UE 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès

3.1 Les terrains doivent être desservis par des voies publiques, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction.

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

Les caractéristiques des accès et des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères.

3.2 - Tout nouvel accès doit présenter les caractéristiques suivantes :

- ❑ largeur minimale de la chaussée : 6 m
- ❑ largeur minimale de la plate-forme : 10 m
- ❑ passage sous porche supérieur à 4.20 m
- ❑ aménagement d'une aire de retournement permettant le demi-tour des véhicules, rayon 11 mètres minimum, trottoirs non compris.

Article UE 4 – Desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, qui de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable et être munie d'un dispositif anti-retour suivant la réglementation en vigueur.

Assainissement

Eaux usées

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif, en respectant ses caractéristiques.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'entravent pas les écoulements des eaux pluviales. Toutes les infiltrations se feront à la parcelle. Le recours aux techniques alternatives est privilégié. La récupération et le stockage des eaux pluviales sont recommandés. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent, compte tenu de l'imperméabilisation partielle des parcelles, une infiltration sur le site des eaux de pluie provenant des toitures et des voiries.

Le plan des fossés est donné en annexe du PLU. Les fossés et cours d'eau existants seront maintenus (cf. Dispositions générales). Un passage d'au moins 10 m sur toute leur longueur devra être intégré au projet afin de permettre l'entretien d'un côté ou de l'autre

Autres réseaux (électriques, téléphoniques, …)

Les réseaux et les branchements nouveaux doivent être enterrés. Les ouvrages connexes (transformateurs, etc.) doivent être inclus dans les bâtiments existants chaque fois que c'est possible ou bien faire l'objet d'un traitement architectural et paysagé apte à les intégrer dans le milieu bâti ou naturel dans lequel ils sont implantés.

Il doit être prévu le raccordement (fourreau) à la fibre optique.

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

Article UE 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait avec un recul minimum de :

- Routes départementales en agglomération : à 6 m ;
- Routes communales : à 6 m.

A l'intérieur des marges de recul sont autorisés les balcons, les oriels, les éléments de décors, les débords de toitures et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à condition qu'ils ne dépassent pas 60 cm de profondeur par rapport au nu extérieur du mur de la construction.

Une implantation différente peut être admise sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

Article UE 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront édifiées :

- Soit en contigüité avec une seule limite séparative. Dans ce cas, le côté non contigu devra être distant de la limite séparative d'au moins 5 mètres ;
- Soit en recul d'au moins 5 mètres par rapport à chacune des limites séparatives.

A l'intérieur des marges de recul sont autorisés les balcons, les oriels, les éléments de décors, les débords de toitures et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à condition qu'ils ne dépassent pas 60 cm de profondeur par rapport au nu extérieur du mur de la construction.

Une implantation différente peut être admise sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

Article UE 7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions ou bâtiments non attenants seront distants d'au moins 6 mètres.

Article UE 8 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 75 % de la surface du terrain pour les équipements publics.

les prescriptions du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs par exemple).

Article UE 9 – Hauteur des constructions

Références du calcul de la hauteur :

- Lorsque la construction est édifiée à l'alignement : le niveau de l'espace public au droit de la façade implantée à l'alignement constitue le niveau référent pour le calcul de la hauteur maximale. La hauteur maximale vaut pour tout le volume attaché à cette façade sur l'espace public ;
- Lorsque la construction est implantée en recul par rapport à l'alignement : le niveau du sol naturel, référent de la hauteur des constructions est pris par rapport au niveau du sol naturel avant travaux.

La hauteur des constructions ne peut excéder 6.50 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère par rapport au niveau du sol naturel.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourra être supérieure sous réserve d'en démontrer la nécessité par une note technique. Cette note exposera également l'impact du projet sur l'environnement.

Une surélévation de 30 cm est imposée par rapport au niveau naturel du sol de façon à s'affranchir des éventuelles remontées de nappe phréatique superficielle. Pour les parcelles bordant les fossés ou cours d'eau, une surélévation de 50 cm est imposée.

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

Article UE 10 – Aspect extérieur

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et notamment pour les constructions contigües.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Pour les constructions :

SONT INTERDIT

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit ;
- Tout pastiche d'une architecture d'une autre région : par exemple, chalet savoyard, maison basque, etc. ;
- La construction de bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune.

La couleur des façades

Voir palette des couleurs en annexe.

Les matériaux porteurs seront le béton, pierre apparente, brique enduite si brique de Brach, le moellon, le bois ou le fer. Les soubassements en pierre seront autorisés. Les matériaux de revêtement seront les enduits teintés dans la masse ou peints. Le bois devra être peint, teinté ou traité. Les matériaux tels que le béton brut, le verre, la brique, le bois pourront être utilisés en façade.

Les toitures

Les toitures auront une pente maximum de 33 % (18° environ ; un écart de 7 % pourra être admis) et la couverture sera réalisée en tuile canal, romane ou bardeaux d'asphalte. Les teintes doivent être brique ou nuancées. Les vérandas, abris de jardins et couvertures de piscines pourront avoir des couvertures spécifiques au type de construction.

Les toitures-terrasses, le bac acier, la tuile et les toitures végétalisées ou autres matériaux modernes sont autorisés, pour les annexes, sous réserve de l'avis de l'architecte des bâtiments de France dans le périmètre du monument historique.

Les toitures en pente, perceptibles de l'espace public, devront être traitées en harmonie avec les toitures environnantes (harmonie de forme ou harmonie de couleur ou harmonie de matériaux).

Pour les extensions des bâtiments

Les extensions doivent être réalisées en harmonie avec les constructions existantes.

Pour les clôtures

Les clôtures sur les voies et emprises publiques

- Elles sont implantées à l'alignement de la voie ;
- Elles doivent être constituées :
  - soit d'un muret plein de 1,30 m maximum ;
  - soit d'un muret plein qui ne dépassera pas 0,60 m et d'une partie végétale ou transparente. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80 m ;

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

- la clôture pourra être doublée d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle avec des plantes d'essences locales préconisées. liste en annexe).

Les clôtures sur les limites séparatives de parcelle :

Les clôtures réalisées à l'aide de moyens de fortune sont interdites ;

La hauteur des clôtures implantées en limite séparative ne peut excéder 2,20 m ;

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées :

- soit d'un mur plein ou mur-bahut avec un dispositif à claire-voie dans la mesure où la hauteur ne dépasse pas 2.20 m
- soit d'une grille ou grillage ou tout autre dispositif à claire-voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 2.20 m

Les clôtures en mur plein devront respecter l'harmonie créée par les bâtiments avoisinants. Les matériaux de revêtement seront les enduits teintés dans la masse ou peints, le bois. Les soubassements en pierre sont autorisés ;

la clôture pourra être doublée d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle avec des plantes d'essences locales préconisées. liste en annexe).

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures et/ou de plantation de haies.

Article UE 11 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, de manière à ne pas obstruer les circulations de tout type.

Des surfaces suffisantes doivent être réservées pour :

- L'évolution et le stationnement des véhicules de services et de livraison ;
- Le stationnement du personnel et des visiteurs.

Il doit être créé des aires de stationnement dont le nombre de places est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil des équipements publics. Il ne pourra pas être inférieur au tiers de ladite capacité. Lorsque les activités et services publics accueillent de la clientèle ou du public, le besoin de stationnement pour le personnel de chaque établissement doit être ajouté aux règles fixées. Il est requis deux places de stationnement minimum par 50 m² de surface d'équipement.

L'espace destiné au stationnement doit être comptabilisé sur la base minimale de 25 m² par véhicule, emplacement et accès, la dimension minimale de l'emplacement doit être de 5 m x 2,50 m. L'emprise de 25 m² est ramenée à 15 m² minimum pour le box ouvert directement sur la voie publique, les emplacements devront être aisément accessibles. Pour les places de stationnement handicapé, la largeur minimale est de 3,3 m pour une longueur recommandée de 7 à 8 m. La réglementation en vigueur doit être respectée.

Les possibilités de mutualisation des aires de stationnement seront examinées.

Stationnement vélo

Il est requis d'assurer les infrastructures suffisantes pour le stationnement sécurisé des vélos, à hauteur de 10% de la capacité du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés .

Article UE 12 – Espaces libres et plantations

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

Les espaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent faire l'objet d'un traitement paysagé (minéral ou végétal). On entend par traitement minéral, tout revêtement minéral perméable comme le gravillon, la pierre, le schiste, l'ardoise, le sable compacté, …)

Les espaces verts seront plantés et paysagés à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de surface de plancher construit ou pour 100 m² de terrain libre. Ils pourront être plantés en bosquet.

Des essences locales sont à privilégier pour les plantations (cf. liste en annexe).

Article UE 13 – Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale

Performance énergétique

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur. Les nouvelles constructions devront privilégier une implantation tirant parti d'une orientation bioclimatique :

Apport solaire :

L'orientation Sud est plus favorable qu'une orientation Nord. Il devra être recherché un maximum de vitrage au Sud.

Protection contre les vents :

Le choix de l'emplacement des murs et des plantations devra chercher à minimiser les effets des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs. Il est conseillé de ne pas faire d'ouverture à l'ouest ni de planter des arbres à l'ouest.

Article UE 14 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Pour toute construction, il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

CHAPITRE 4– DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit de zones à vocation d'activités industrielles, commerciales, de services et artisanales. Il existe une zone sur la commune située sur le chemin des vins. (Zone non desservie par l'assainissement collectif).

Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

Article UY 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits sur l'ensemble de la zone

- Les constructions à usage :
  - Agricole ou forestière ;
  - D'entrepôt, sauf si celui-ci est lié à une activité commerciale ou artisanale ;
- Les installations classées, sauf les installations admises à des conditions particulières énoncées à l'article UY 2
- Les constructions à usage d'habitation non liées à une activité dans la zone et leurs annexes ;
- Les ensembles d'habitation et les lotissements ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement isolé ou pas de caravanes ou de mobil-homes ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- L'extraction de matériaux ainsi que l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les parcs d'attractions ;
- Les bâtiments précaires : constructions démontables en bois, fibres-ciments ou autres matériaux similaires, wagons, caisses, cars, voitures, clapiers, etc.… ;
- Les antennes d'émission et de réception de signaux radioélectriques sur pylônes ou mâts ;
- Les éoliennes

Article UY 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sur l'ensemble de la zone

- Les constructions à usage de commerces et activités de service : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Les constructions à destination d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire : industrie, bureau, entrepôt et de stationnement ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants est autorisée ;
- Les installations classées soumises à enregistrement, déclaration ou autorisation et à condition qu'elles n'entraînent pas des nuisances inacceptables pour le voisinage.

Section 2 – Conditions de l'occupation des sols

Article UY 3 – Accès et voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins (acte authentique) ou éventuellement obtenus par l'application de l'article 682 du Code civil.

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

3.1 -Les caractéristiques des accès et des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment pour les engins de lutte contre l'incendie et les camions de collecte des ordures ménagères.

3.2 - Tout nouvel accès doit présenter les caractéristiques suivantes :

- ❑ largeur de voirie 6 m
- ❑ longueur de la bande d'accès en cas de division parcellaire : 30 m maxi

Dans le cas de modification du réseau actuel des pistes assurant la protection de la forêt, toutes les dispositions devront être prises pour établir la continuité des circulations en évitant notamment les voies en impasse.

Les accès doivent être aménagés de telle façon que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre de l'axe routier. Cette distance doit être mesurée à 3 mètres en retrait de la limite de la voie d'accès.

L'ouverture d'une voie ouverte à la circulation automobile peut être refusée lorsque son raccordement à la voirie existante peut constituer un danger pour la circulation et notamment lorsqu'elle débouche à moins de 25 m d'un carrefour.

Article UY 4 – Desserte par les réseaux

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle, qui de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau potable, doit être alimentée en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable et être munie d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. Avant rejet dans ce réseau, les effluents de type industriels subiront, au besoin, un prétraitement adapté ou seront stockés et évacuées par une entreprise spécialisée.

L'évacuation dans les fossés des eaux et matières usées, non traitées, est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'entravent pas les écoulements des eaux pluviales. Toutes les infiltrations se feront à la parcelle. Le recours aux techniques alternatives est privilégié. La récupération et le stockage des eaux pluviales sont recommandés. Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent, compte tenu de l'imperméabilisation partielle des parcelles, une infiltration sur le site des eaux de pluie provenant des toitures et des voiries.

Les eaux de ruissellement devront être traitées en amont et intégrées dans la conception des VRD de manière à ne pas aggraver la situation existante. De plus, des dispositifs devront être prévus de manière à assurer si nécessaire la dépollution des eaux de ruissellement sur l'ensemble de la zone et à la parcelle. Un coefficient de pleine terre de 25 %minimum doit être respecté.

Le plan des fossés est donné en annexe du PLU. Les fossés et cours d'eau existants seront maintenus (cf. Dispositions générales).

AUTRES RESEAUX (ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES, …)

Les réseaux et les branchements nouveaux doivent être enterrés. Les ouvrages connexes (transformateurs, etc.) doivent être inclus dans les bâtiments existants chaque fois que c'est possible ou bien faire l'objet d'un traitement architectural et paysager apte à les intégrer dans le milieu bâti ou naturel dans lequel ils sont implantés.

Il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

Article UY 5 – Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article UY 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent être implantés avec un recul minimum de 3 m par rapport aux voiries communales.

Article UY 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées à 3 mètres des limites séparatives.

Article UY 7a – Implantation des constructions par rapport aux peuplements résineux

L'implantation des constructions est interdite à moins de 20 m des peuplements résineux (avis du SDIS du 25/05/2017).

Article UY 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions ou bâtiments non attenants seront distants d'au moins 6 mètres.

Article UY 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface du terrain.

Article UY 10 – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ou parties de construction à usage industriel situées à 15 m et plus des emprises publiques est limitée à 10 mètres au faîtage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

La hauteur des constructions ou parties de construction à usage de logement, de bureau, de services ou d'artisanat, implantées entre 10 mètres et 15 mètres des limites d'emprises publiques, est limitée à 6,5 mètres au faîtage.

La hauteur des ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif est libre.

Article UY 11 – Aspect extérieur

PRINCIPE GENERAL

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

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

LES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Matériaux de façade

Les matériaux de revêtement seront les enduits teintés dans la masse ou peints, le bois. Les soubassements en pierre seront autorisés. Les matériaux tels que le béton brut, le verre, la brique, le bois pourront être utilisés en façade.

Toitures

Non règlementé

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

LES CONSTRUCTIONS PROFESSIONNELLES

Pour l'ensemble des zones, les bâtiments industriels, artisanaux et commerciaux devront présenter une façade rectangulaire (bardage métallique, bois ou synthétique ou matériaux de remplissage, enduits). La partie supérieure de ces façades pourra être traitée en enseigne.

LES CLOTURES

Clôtures en bordure de voirie

Elles n'excèderont pas 2,20 m et seront constituées soit d'un mur plein, soit d'un soubassement en maçonnerie de 0,40 mètre surmonté d'un grillage, d'une grille ou d'une clôture en bois ajourée.

Clôtures sur les limites séparatives

Elles n'excèderont pas 2 m et seront constituées soit de mur plein, de haies ou de grillage. Les clôtures en mur plein devront respecter l'harmonie créée par les bâtiments avoisinants. Les matériaux de revêtement seront les enduits teintés dans la masse ou peints, le bois. Les soubassements en pierre seront autorisés.

Article UY 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, de manière à ne pas obstruer les circulations de tout type.

Des surfaces suffisantes doivent être réservées pour :

- L'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de services ;
- Le stationnement du personnel et des visiteurs.

Constructions à usage de commerce ou de bureaux :

Il est requis une surface affectée au stationnement proportionnelle à l'activité générée par l'entreprise et au nombre d'employés. Une étude particulière sera exigée.

Constructions à usage industriel ou artisanal :

Il est requis une surface affectée au stationnement proportionnelle à l'activité générée par l'entreprise et au nombre d'employés. Une étude particulière sera exigée.

Article UY 13 – Espaces libres et plantations

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres de qualité équivalente.

Article UY 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

Non réglementé

Article UY 15 – Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale

Non règlementé

Article UY 16 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Les dispositions des différents chapitres IV s'appliquent à la zone A. Il s'agit d'une zone, équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison de son intérêt agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cette zone naturelle, peu desservie, est essentiellement constituée par le massif forestier à l'Ouest et les activités viticoles à l'Est. Il convient de la protéger pour son exploitation sylvicole ou agricole. Elles peuvent également accueillir des installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

Section 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

Article A1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites sur l'ensemble de la zone toutes les constructions ou installations qui ne sont pas nécessaires à l'activité agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- ❑ Les constructions, installations et extensions nécessaires à l'activité agricole ;
- ❑ Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité agricole sont réalisées à proximité des bâtiments d'exploitation agricole dans un rayon de 50 mètres ;
- ❑ La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants ;
- ❑ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.

Sont admis sous réserve des conditions ci-après :

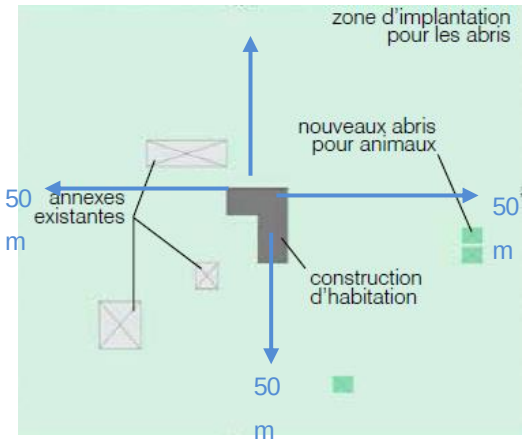
L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à usage d'habitation. L'extension de la construction à usage d'habitation principale ne pourra excéder 80 m2 et la construction ne pourra excéder une surface totale de plancher de 250 m2, et ce même à la suite d'une division en plusieurs habitations. La hauteur de l'extension ne pourra pas dépasser la hauteur du bâtiment principal existant.

- ❒ En zone rouge du PPRi, ces aménagements et agrandissements de constructions existantes sont autorisés à condition de ne pas créer de nouveaux logements et de ne pas augmenter la capacité d'accueil ou l'emprise au sol des constructions.
- ❒ Les travaux et installations destinés à protéger les parties qui sont actuellement urbanisées et réduire ainsi les conséquences des risques d'inondation à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs.

Pour les annexes, abris pour animaux (hors activité agricole principale) sont autorisés à condition :

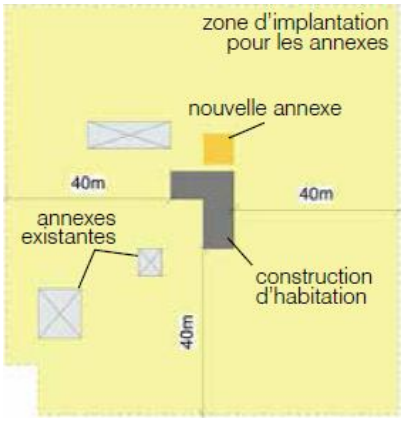
- ❑ Que la hauteur au faîtage de l'abri soit inférieure à 4 m ;
- ❑ Que leur emprise au sol maximale soit limitée à 30 m^2 ;
- ❑ Qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 50 m des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent ;
- ❑ Les abris ne pourront pas être transformés en nouveaux logements.

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE



Les annexes des habitations (garage, abri de jardin, piscine) sont autorisées à condition :

- Que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 4 m ;
- Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20 % de la surface de terrain sur lesquels elle se situe ;et ne dépasse pas 120m^2
- Que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal ;
- Les annexes ne pourront pas être transformées en nouveaux logements.



Pour les éléments de paysage et le patrimoine vernaculaire

Les éléments de paysage identifiés et localisés en application de l'article L123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme et à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (portés au plan de zonage par des étoiles vertes) : les constructions sont interdites à l'exception des extensions mesurées et des annexes à l'habitation décrites précédemment.

Section 2 – Conditions de l'occupation des sols

Article A3 – Accès et voirie

Accès

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction.

Les caractéristiques des accès et des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile (voie d'au moins 5 m de largeur ne comprenant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur), collecte des ordures ménagères, …

Voirie

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

La création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Si elles sont destinées à être classées dans la voirie communale, elles devront avoir :
  - Largeur minimale de la chaussée : 6 m ;
  - Largeur minimale de la plate-forme : 10 m pour les voies structurantes ;
- Si elles doivent rester privées :
  - Largeur minimale de la chaussée : 5 m ;
  - Largeur minimale de la plate-forme : 8 m.

Les voies en impasse publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent comporter dans leur partie terminale, une palette de retournement d'un diamètre de 11 m minimum, trottoirs non compris.

Article A4 – Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Lorsque le réseau existe au droit de la parcelle, le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation. La canalisation doit avoir des caractéristiques suffisantes et être munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. annexe sanitaire).

A défaut de ce dernier, l'alimentation en eau potable pourra être amenée par captage, forage ou puits particulier réalisé conformément à la réglementation en vigueur, dans la mesure où la superficie et la nature hydrogéologique du terrain le permettent.

Assainissement

Eaux usées :

- Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par les canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif) ;
- Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur ;
- Conformément au Règlement Sanitaire Départemental, le traitement des eaux usées issues des constructions à usage agricole est obligatoire avant rejet ;

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales.

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et de ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les nouvelles constructions doivent être telles qu'elles garantissent, compte tenu de l'imperméabilisation partielle des parcelles, une infiltration sur le site des eaux de pluie provenant des toitures, de la voirie et des surfaces imperméabilisées.

Le plan des fossés est donné en annexe du PLU. Les fossés et cours d'eau existants seront maintenus (cf. Dispositions générales).

Autres réseaux (électriques, téléphoniques, …)

Les réseaux et les branchements doivent être enterrés.

Les ouvrages connexes (transformateurs, etc.) doivent être inclus dans des bâtiments existants chaque fois que c'est possible, ou bien faire l'objet d'un traitement architectural et paysager apte à les intégrer dans le milieu bâti ou naturel dans lequel ils sont implantés.

Article A5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées :

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

- A l'alignement du bâti existant ou à 4 m minimum des voies ;
- A 10 m par rapport à la RD 5.

A l'intérieur des marges de recul sont autorisés les balcons, les oriels, les éléments de décors, les débords de toitures et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à condition qu'ils ne dépassent pas 60 cm de profondeur par rapport au nu extérieur du mur de la construction.

Article A6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées avec un retrait de 4 mètres minimum y compris extension.

Toutefois, des dispositions différentes peuvent être acceptées ou imposées :

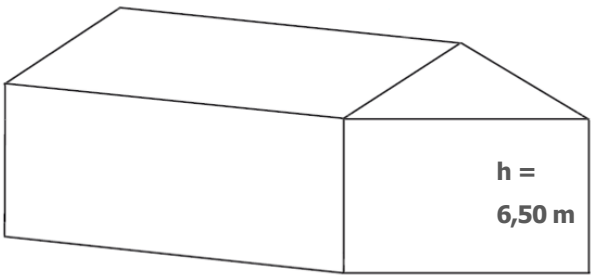
- Pour les ouvrages nécessaires au service public ou d'intérêt collectif :soit en limite de parcelle soit avec un retrait de 1 m minimum.
- Sur les terrains en bordure des forêts et toutes les zones boisées, les extensions et les annexes doivent respecter une distance minimale de 20 mètres par rapport à la lisière forestière.
- Dans le cas où la construction existante est déjà située en limite séparative

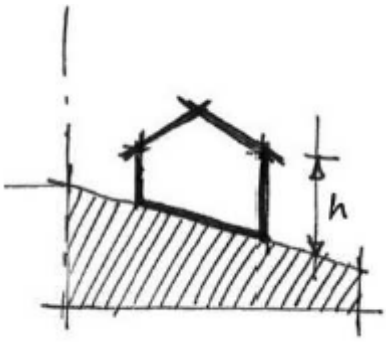
Article A7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contigües doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à la plus grande hauteur mesurée au faitage.

Article A8 – Hauteur des constructions

La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation ne peut excéder un rez-de-chaussée + un étage, c'est-à-dire 6,50 m au faitage sauf pour les réhabilitations et les restaurations. Les hauteurs sont mesurées au point le plus bas.





La hauteur des constructions non habitables, à usage agricole ou liées à la défense contre l'incendie et à la sécurité, n'est pas limitée si le dépassement de la hauteur définie au paragraphe précédent est techniquement justifié.

Article A9 – Aspect extérieur

Principe général

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

Les éléments de patrimoine bâti repérés sont préservés en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Sont notamment interdits :

- ❑ L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...) sauf briques cuites de Brach ;
- ❑ La construction de bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune ;
- ❑ La modification de l'aspect originel des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sans déclaration préalable.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage, en particulier sur les points suivants ci-dessous. Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité de l'existant environnant. D'une manière générale, les volumes doivent être simples, d'un seul tenant. Toutefois, la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

Les ouvrages techniques apparents tels que des antennes paraboliques, des panneaux solaires, des appareils de climatisation et des extracteurs en façade peut-être autorisés. L'installation pourra être refusée si par leur situation et leur aspect, ils portent atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Dispositions particulières

La couleur des façades

Pour les habitations

- ❒ L'utilisation de couleurs vives, ainsi que de la couleur blanche, est réservée aux menuiseries et ouvrants ;
- ❒ Les matériaux porteurs seront le béton, la pierre apparente, le bois ou le fer ;
- ❒ Les matériaux tels que le béton brut, le verre, la brique et le bois pourront être utilisés en façade ;
- ❒ Les matériaux de revêtement seront les enduits teintés dans la masse ou peints, le bois ;
- ❒ Les soubassements en pierre seront autorisés ;
- ❒ Dans le cas d'une extension, les matériaux employés doivent être identiques à ceux employés sur le bâtiment existant.

Pour les bâtiments d'exploitation agricole

- ❒ Les volumes doivent présenter une simplicité de volume en harmonie avec le paysage ;
- ❒ Les matériaux nus sont interdits lorsqu'ils sont destinés à être recouverts (parpaings, ciment, béton banché, etc.).

Les toitures

- ❒ Pour les habitations, les toitures auront une pente minimum de 33 % et la couverture sera réalisée en tuile mécanique. Un écart de 7 % en plus ou en moins pourra être admis ;
- ❒ Les toitures-terrasses, le bac acier, la tuile, les toitures végétalisées ou autres matériaux modernes seront autorisés en couverture uniquement pour les annexes ;
- ❒ Les vérandas, abri de jardin et couvertures de piscine pourront avoir des couvertures spécifiques au type de construction ;
- ❒ Les extensions, ainsi que les annexes attenantes à la construction principale autre que les vérandas et pergolas, doivent être réalisées en matériaux, couleurs et pente de toiture identiques à celle-ci.

Pour les clôtures

Les clôtures sur les voies et emprises publiques

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

- Elles sont implantées à l'alignement de la voie ;
- Elles doivent être constituées :
  - soit d'un muret plein de 1,30 m maximum ;
  - soit d'un muret plein qui ne dépassera pas 0,60 m et d'une partie végétale ou transparente. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80 m ;
- la clôture pourra être doublée d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle avec des plantes d'essences locales préconisées. liste en annexe).

Les clôtures sur les limites séparatives de parcelle :

Les clôtures réalisées à l'aide de moyens de fortune sont interdites ;

La hauteur des clôtures implantées en limite séparative ne peut excéder 2,20 m ;

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées :

- soit d'un mur plein ou mur-bahut avec un dispositif à claire-voie dans la mesure où la hauteur ne dépasse pas 2.20 m
- soit d'une grille ou grillage ou tout autre dispositif à claire-voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 2.20 m

Les clôtures en mur plein devront respecter l'harmonie créée par les bâtiments avoisinants. Les matériaux de revêtement seront les enduits teintés dans la masse ou peints, le bois. Les soubassements en pierre sont autorisés ;

la clôture pourra être doublée d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle avec des plantes d'essences locales préconisées. liste en annexe).

A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures et/ou de plantation de haies.

Article A11 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, de manière à ne pas obstruer les circulations de tout type.

Article A13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés à conserver, figurant au plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme (cf. dispositions générales).

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres de qualité équivalente (liste indicative en annexe).

Article A14 – Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale

Non réglementé

Article A15 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N est une zone protégée au titre de l'occupation naturelle et de la qualité des paysages. Elle recouvre notamment les espaces boisés (forêt de production notamment) et les abords des cours d'eau, certaines lagunes et le site Natura 2000. Il s'agit de zones non équipées, actuellement naturelles et représentant un intérêt écologique, paysager et/ou économique.

Elle comprend trois secteurs :

- N : Zone Naturelle
- Nf : Zone naturelle forestière
- NP : zone non équipée recouvrant le site Natura 2000 « Marais du Haut-Médoc » et les abords des principaux cours d'eau. Protection renforcée.

Lorsque ce n'est pas spécifié, le règlement général de la zone N est applicable à l'ensemble des secteurs.

Section 1. Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

Article N1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles citées à l'article N2.

Article N2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sauf en secteur NP, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- L'édification de clôtures peut être admise sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en particulier si les clôtures, par leur situation ou leurs caractéristiques (dimensions, matériaux), sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique. En particulier dans la zone de défense incendie, toute construction de clôture est interdite ;
- Les constructions et les clôtures ne sont admises en bordure des cours d'eau que sous réserve de laisser une bande de 10 m de large visant à assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau ;
- Les démolitions soumises à autorisation peuvent être autorisées si les travaux envisagés ne sont pas de nature à compromettre le caractère architectural de la zone.

SONT ADMIS SOUS CONDITIONS EN ZONE N

Si le niveau des équipements le permet et s'ils sont compatibles avec le caractère de la zone :

- La reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments existants est autorisée ;
- Les travaux et ouvrages techniques à condition d'être nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs ;

SONT ADMIS SOUS RESERVE DES CONDITIONS CI-APRES :

- L'aménagement et l'agrandissement des constructions existantes à usage d'habitation. L'extension de la construction à usage d'habitation principale ne pourra excéder 80 m2 et la construction ne pourra excéder une surface totale de plancher de 250 m2, et ce même à la suite d'une division en plusieurs habitations.
- En zone rouge du PPRi, ces aménagements et agrandissements de constructions existantes sont autorisés à condition de ne pas créer de nouveaux logements et de ne pas augmenter la capacité d'accueil ou l'emprise au sol des constructions .

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

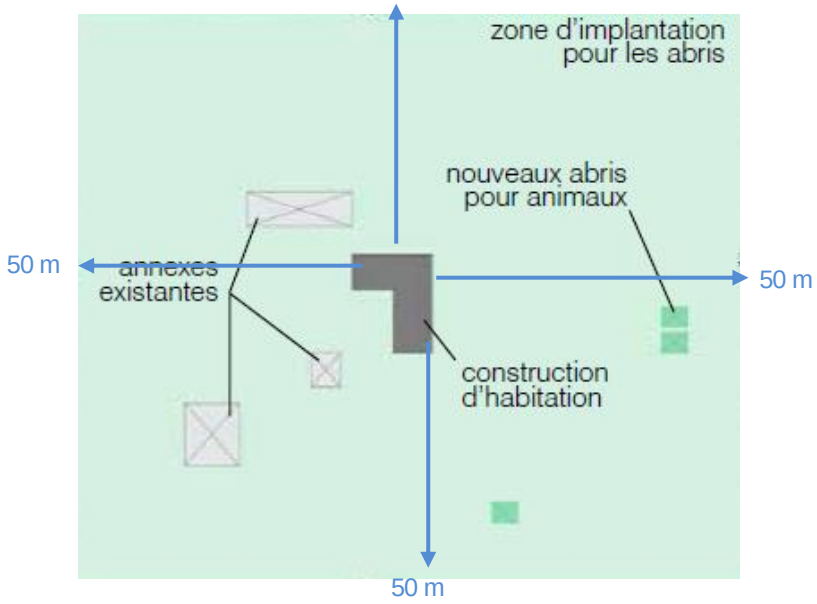
- Les travaux et installations destinés à protéger les parties qui sont actuellement urbanisées et réduire ainsi les conséquences des risques d'inondation à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs.

La hauteur de l'extension ne pourra pas dépasser la hauteur du bâtiment principal existant.

Pour les annexes : les abris pour animaux (hors activité agricole principale) sont autorisés à condition :

- Que la hauteur au faîtage de l'abri soit inférieure à 4 m ;
- Que leur emprise au sol maximale soit limitée à 30 m² ;
- Qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 50 m des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent ;

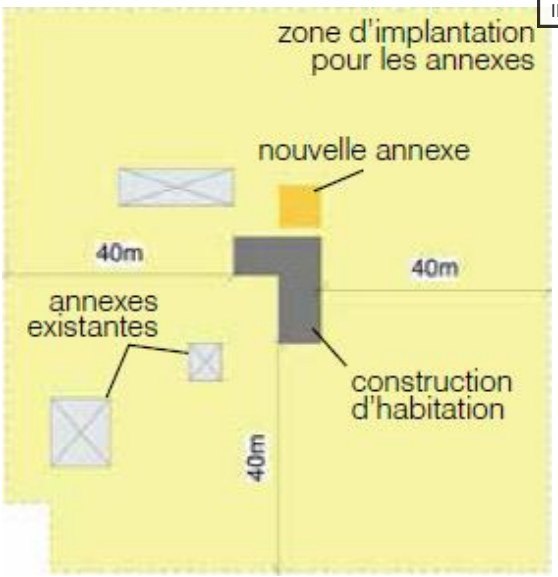
Les abris ne pourront être transformés en nouveaux logements.



Les annexes des habitations (garage, abri de jardin, piscine) sont autorisées à condition :

- Que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 4 m ;
- Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20 % de la surface de terrain sur lesquels elle se situe ;et ne dépasse pas 120m²
- Que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal ;
- Les annexes ne pourront pas être transformées en nouveaux logements.

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE



EN ZONE NP :

La zone est inconstructible. Seules les opérations d'entretien de la ripisylve sont autorisées.

En zone Nf

La zone est inconstructible. L'abattage des arbres est autorisé dans le cadre d'une activité sylvicole ou pour l'entretien et la sécurité des biens et des personnes.

Pour les éléments de paysage et le patrimoine vernaculaire

Concernant les éléments de paysage identifiés et localisés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, les constructions sont interdites à l'exception des extensions mesurées et des annexes à l'habitation décrites précédemment.

Section 2 – Conditions de l'occupation des sols

Article N3 – Accès et voirie

Accès

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction.

Les caractéristiques des accès et des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile (voie d'au moins 5 m de largeur ne comprenant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur), collecte des ordures ménagères, …

Les accès doivent être aménagés de telle façon que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance minimale de :

- 150 m s'il s'agit d'une voie départementale ;
- 80 m s'il s'agit d'une voie communale.

Voirie

La création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- Si elles sont destinées à être classées dans la voirie communale, elles devront avoir :
  - Largeur minimale de la chaussée : 6 m ;
  - Largeur minimale de la plate-forme : 10 m pour les voies structurantes ;

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

- Si elles doivent rester privées :
  - Largeur minimale de la chaussée : 5 m ;
  - Largeur minimale de la plate-forme : 8 m.

Les voies en impasse publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent comporter dans leur partie terminale, une palette de retournement d'un diamètre de 11 m minimum, trottoirs non compris.

Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation. Le sol de ces aires devra rester en partie perméable, pour au moins un tiers de leur surface.

Article N4 – Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable

Lorsque le réseau existe au droit de la parcelle, le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation par une canalisation de caractéristique suffisante et être munie, selon le cas, d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. annexe sanitaire). Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'eau potable à la charge du pétitionnaire.

Assainissement

Eaux usées :

Toute construction qui le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement public, est interdit.

L'assainissement autonome est admis dans les conditions fixées dans les textes.

Les eaux usées sont évacuées par le sol au niveau de la parcelle. Si la perméabilité du terrain est insuffisante (inférieure à 10 mm/h), elles peuvent être réutilisées pour l'irrigation souterraine de végétaux ou drainées et rejetées vers le milieu hydraulique permanent, s'il est démontré par une étude spécifique produite par le pétitionnaire qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable et sous réserve de l'autorisation du gestionnaire du milieu récepteur.

Le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales. Ils doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués des terrains doivent être adaptés à l'opération et au terrain.

Afin de protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent, compte tenu de l'imperméabilisation partielle des parcelles, une infiltration sur le site des eaux de pluie provenant des toitures et de la voirie et des surfaces imperméabilisées (cf. annexes sanitaires).

Le plan des fossés est donné en annexe du PLU. Les fossés et cours d'eau existants seront maintenus (cf. Dispositions générales). Un passage d'au moins 10 m sur toute leur longueur devra être intégré au projet afin de permettre l'entretien d'un côté ou de l'autre.

Autres réseaux

Pour toutes les voies nouvelles, les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être réalisés en souterrain à la charge des pétitionnaires.

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

Les ouvrages connexes (transformateurs, etc.) doivent être inclus dans des bâtiments existants chaque fois que c'est possible ou bien faire l'objet d'un traitement architectural et paysager apte à les intégrer dans le milieu bâti ou naturel dans lequel ils sont implantés.

Article N5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement ou avec retrait de 1 mètre minimum.

A l'intérieur des marges de recul sont autorisés les balcons, les oriels, les éléments de décors, les débords de toitures et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables à condition qu'ils ne dépassent pas 60 cm de profondeur par rapport au nu extérieur du mur de la construction.

Les annexes et les extensions de bâtiments existants à usage d'habitation devront être alignées suivant le bâti existant ou à 4 m minimum des voies et à 10 m par rapport à la RD 5.

Article N6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sur les terrains en bordure des forêts et toutes les zones boisées, les extensions et les annexes doivent respecter une distance minimale de 20 mètres par rapport à la lisière forestière.

Les dispositions précédentes peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui seront implantés avec un retrait de 1 mètre minimum.

Article N7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contigües doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à la plus grande hauteur mesurée au faitage.

Article N8 – Emprise au sol

Se référer à l'article N2 pour ce qui concerne l'adaptation, l'extension et les annexes. L'emprise au sol ne pourra excéder 20 % de la superficie de la parcelle.

Article N9 – Hauteur des constructions

Se référer à l'article N2 en ce qui concerne la hauteur des extensions et des annexes.

Article N10 – Aspect extérieur

Principe général

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

Les éléments de patrimoine bâti repérés sont préservés en vertu de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Sont notamment interdits :

- ❑ l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...) sauf terre cuite de Brach ;

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

- la construction de bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune ;
- la modification de l'aspect originel des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sans déclaration préalable.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage, en particulier sur les points suivants ci-dessous. Les volumes bâtis doivent s'inscrire dans la continuité de l'existant environnant. D'une manière générale, les volumes doivent être simples, d'un seul tenant. Toutefois, la décomposition du volume pourra être imposée pour des raisons d'insertion architecturale, en cohérence avec la forme des volumes bâtis environnants.

Les ouvrages techniques apparents tels que des antennes paraboliques, des panneaux solaires, des appareils de climatisation et des extracteurs en façade peuvent être autorisés. L'installation pourra être refusée si par leur situation et leur aspect, ils portent atteinte à l'environnement, à l'aspect architectural de l'immeuble, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Dispositions particulières

La couleur des façades

Pour les habitations

- L'utilisation de couleurs vives, ainsi que de la couleur blanche, est réservée aux menuiseries et ouvrants ;
- Les matériaux porteurs seront le béton, la pierre apparente, le bois ou le fer ;
- Les matériaux tels que le béton brut, le verre, la brique et le bois pourront être utilisés en façade ;
- Les matériaux de revêtement seront les enduits teintés dans la masse ou peints, le bois ;
- Les soubassements en pierre seront autorisés ;
- Dans le cas d'une extension, les matériaux employés doivent être identiques à ceux employés sur le bâtiment existant.

Pour les bâtiments d'exploitation agricole

- Les volumes doivent présenter une simplicité de volume en harmonie avec le paysage ;
- Les matériaux nus sont interdits lorsqu'ils sont destinés à être recouverts (parpaings, ciment, béton banché, etc.).

Les toitures

- Pour les habitations, les toitures auront une pente minimum de 33 % (avec +/- 7 % d'écart) et la couverture sera réalisée en tuile mécanique ;
- Les toitures-terrasses, le bac acier, la tuile, les toitures végétalisées ou autres matériaux modernes seront autorisés en couverture uniquement pour les annexes ;
- Les vérandas, abri de jardin et couvertures de piscine pourront avoir des couvertures spécifiques au type de construction ;
- Les extensions, ainsi que les annexes attenantes à la construction principale autre que les vérandas et pergolas, doivent être réalisées en matériaux, couleurs et pente de toiture identiques à celle-ci.

Pour les clôtures

En application de la loi no 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée, les clôtures doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels:

Comme le prévoit la loi, des exceptions sont applicables (c.f. LOI no 2023-54 du 2 février 2023) notamment dans un rayon de 150m autour des habitations et des sièges d'exploitation d'activité agricole ou forestière,

Les clôtures sur les voies et emprises publiques

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

Dans un rayon de 150m autour des habitations et des sièges d'exploitation d'activité agricole ou forestière, les clôtures :

- Sont implantées à l'alignement de la voie ;
- Doivent être constituées :
  - soit d'un muret plein de 1,30 m maximum ;
  - soit d'un muret plein qui ne dépassera pas 0,60 m et d'une partie végétale ou transparente. L'ensemble ne devra pas dépasser 1,80 m ;
- la clôture pourra être doublée d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle avec des plantes d'essences locales préconisées. (liste en annexe).

Les clôtures sur les limites séparatives de parcelle :
Dans un rayon de 150m autour des habitations et des sièges d'exploitation d'activité agricole ou forestière :

- Les clôtures réalisées à l'aide de moyens de fortune sont interdites ;
- La hauteur des clôtures implantées en limite séparative ne peut excéder 2,20 m ;
- Les clôtures sur limites séparatives seront constituées :

- soit d'un mur plein ou mur-bahut avec un dispositif à claire-voie dans la mesure où la hauteur ne dépasse pas 2.20 m

- soit d'une grille ou grillage ou tout autre dispositif à claire-voie dans la mesure où leur hauteur ne dépasse pas 2.20 m

- Les clôtures en mur plein devront respecter l'harmonie créée par les bâtiments avoisinants. Les matériaux de revêtement seront les enduits teintés dans la masse ou peints, le bois. Les soubassements en pierre sont autorisés ;
- la clôture pourra être doublée d'une haie végétale à l'intérieur de la parcelle avec des plantes d'essences locales préconisées. liste en annexe).
- A l'angle de deux routes, les problèmes de visibilité devront être pris en compte lors de l'édification des clôtures et/ou de plantation de haies.

Article N11 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, de manière à ne pas obstruer les circulations de tout type.

Les espaces de stationnement seront accompagnés de végétaux, arbustes ou arbres de manière à ne pas perturber la sérénité du paysage ni la qualité des corridors écologiques.

Article N12 – Espaces libres et plantations

Les espaces boisés classés à conserver, figurant au plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme (cf. dispositions générales).

Les arbres existants doivent être maintenus ou remplacés par des arbres de qualité équivalente (liste indicative en annexe)

Article N13 – Obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale

Non réglementé.

Article N14 – Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

ANNEXE

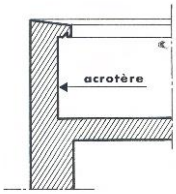
1 LEXIQUE

Accès et bande d'accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

Acrotère

L'acrotère est un relief constitué par un muret en bordure de la toiture, dans le prolongement de ses murs de façades. Généralement, en béton, ce petit muret, d'un minimum de 15 centimètres de hauteur, permet de coller une étanchéité à chaud côté extérieur et possède des passages pour l'évacuation des eaux de pluie.



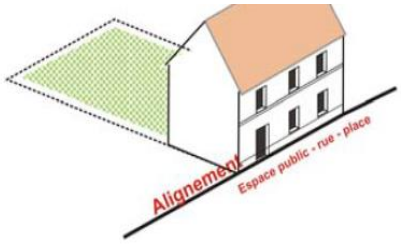
Affouillement – Exhaussement des sols

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares. Dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, les sites classés et les réserves naturelles doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager : les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et portant sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ; Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés.

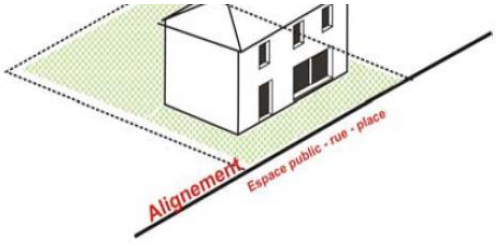
Alignement

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique (ou affectée à l'usage du public) et des propriétés riveraines quelle que soit la régularité de son tracé. Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du Domaine Public Routier. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (article L111-1 et L111-2 du code de la voirie routière).

Une construction est implantée à l'alignement dès lors que tout ou partie de sa façade est implantée sur la limite entre le domaine privé et le domaine public ou la limite d'emprise d'une voie ouverte à la circulation publique. L'implantation à l'alignement n'entraîne pas l'obligation d'une implantation sur toute la hauteur du bâtiment.



Construction à l'alignement



Construction en retrait ou en recul par rapport à l'alignement

Alignement d'arbres

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

Arbres plantés en ligne et espacés régulièrement l'un de l'autre.

Aménagement

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Annexe

Une annexe est une construction indépendante de la construction principale. Sont considérées comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions de faible emprise ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur le même terrain mais implantées à l'écart de cette dernière. Les annexes ont la même destination que la construction principale (article R 151-29 du code de l'urbanisme). Les annexes doivent respecter les règles d'implantation des constructions données par le document d'urbanisme. L'implantation en limite séparative peut être autorisée, sous condition de respecter une hauteur maximum au droit de la limite séparative.

La construction d'une annexe (garage, atelier, local technique, piscine, abri de jardin, bûcher,…) est soumise à autorisation dès lors qu'elle dépasse 5m² de surface de plancher ou d'emprise au sol. Même si l'annexe n'est soumise à aucune autorisation, elle doit respecter toutes les règles du règlement d'urbanisme (distance entre construction par rapport aux limites séparatives par exemple). De 5m² à 20 m², elle sera soumise au dépôt d'une déclaration préalable de travaux. Au-delà de 20 m², il faudra déposer un permis de construire.

Arbuste

Végétal ligneux à tige simple et nue à la base (au moins lorsqu'il est âgé) mais n'atteignant pas 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

Auvent

Petite toiture en surplomb, en général à un seul plan, établie en saillie sur un mur, souvent au-dessus d'une porte, d'une fenêtre, d'une boutique, soutenue ou non par des poteaux. S'il est composé d'une structure vitrée, l'auvent prend le nom de marquise.

Baie

Une baie est une ouverture dans un mur destinée à laisser un passage à travers le mur pour circuler (porte, portail), éclairer et créer une vue vers l'extérieur (fenêtre, jour).

Bande d'accès ou servitude de passage

La bande d'accès et la servitude de passage correspondent à la portion de terrain permettant l'accès à un ou des terrains en second rang qui ne sont pas desservis directement par une voie ou une emprise publique.

Bande roulante

La bande roulante, appelée aussi largeur roulable, correspond à la largeur de la chaussée et à toutes les surlargeurs éventuelles qui la bordent, telles que les bandes dérasées, appelées aussi accotements stabilisés, bandes d'arrêt, etc…. Elle est limitée sur les ouvrages par des bordures en saillie ou des glissières de sécurité.

Bardage

Revêtement de la façade (en bois, métal..) d'un édifice mis en place par fixation.

Bâtiment

Tout ouvrage durable couvert et clos, édifié au-dessus du niveau du sol et ayant une fonction d'abri. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

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

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

Ainsi, un mur de clôture ou une piscine ne peuvent être qualifiés de bâtiments. La notion de bâtiment est moins large que celle de construction.

Bâtiment d'exploitation (agricole ou forestier)

Bâtiment servant à stocker les productions agricoles ou sylvicoles (excepté les silos), les outils et le matériel mécanique, les intrants (engrais, etc.) ainsi que les bâtiments de stabulation (nécessaire à l'hébergement des animaux d'élevage).

Bâtiment principal

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions; bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Bâtiment à structure légère

Au sens du PLU sont considérés comme bâtiment à structure légère toute construction à ossature métallique et bardage (de type poulaillers, préfabriqués, entrepôts, hangars agricoles…), les constructions ouvertes sur au moins 1 face.

Caravane

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Changement de destination

Consiste à donner à une construction existante une destination différente de celle qu'elle avait jusqu'alors, au sens de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme.

Chaussée

Partie d'une voie destinée à la circulation automobile.

Chemin

Voie de terre carrossable, empruntée usuellement par les engins agricoles (tracteurs par exemple) et les promeneurs. Les pistes forestières de lutte contre l'incendie entretenues par la DFCI (défense de la forêt contre les incendies) ne sont pas concernées par cette définition.

Claire-voie

Elément d'une construction ou d'une clôture qui laisse passer le jour (balustrade, claustra, clôture ajourée).

Clôture

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

Conception bioclimatique

On parle de conception bioclimatique lorsque l'architecture du projet est adaptée en fonction des caractéristiques et particularités du lieu d'implantation, afin d'en tirer le bénéfice des avantages et de se prémunir des désavantages et contraintes.

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

L'objectif principal est d'obtenir le confort d'ambiance recherché de manière la plus naturelle possible en utilisant les moyens architecturaux, les énergies renouvelables disponibles et en utilisant le moins possible les moyens techniques mécanisés et les énergies extérieures au site. Ces stratégies et techniques architecturales cherchent à profiter au maximum du soleil en hiver et de s'en protéger durant l'été.

Le choix d'une démarche de conception bioclimatique favorise les économies d'énergies et permet de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation, tout en bénéficiant d'un cadre de vie très agréable.

Afin d'optimiser le confort des occupants tout en préservant le cadre naturel de la construction, de nombreux paramètres sont à prendre en compte. Une attention toute particulière sera portée à l'orientation du bâtiment (afin d'exploiter l'énergie et la lumière du soleil), au choix du terrain (climat, topographie, zones de bruit, ressources naturelles, …) et à la construction (surfaces vitrées, protections solaires, compacité, matériaux, …).

La conception bioclimatique s'articule autour des 4 axes suivants :

1. Capter / se protéger de la chaleur

Dans l'hémisphère nord, en hiver, le soleil se lève au Sud Est et se couche au Sud-Ouest, restant très bas (22° au solstice d'hiver). Seule la façade Sud reçoit un rayonnement non négligeable durant la période d'hiver. Ainsi, en maximisant la surface vitrée au sud, la lumière du soleil est convertie en chaleur (effet de serre), ce qui chauffe le bâtiment de manière passive et gratuite.

En été, le soleil se lève au Nord Est et se couche au Sud-Ouest, montant très haut (78° au solstice d'été). Cette fois ci, ce sont la toiture, les façades Est (le matin) et Ouest (le soir) qui sont le plus irradiées. Quant à la façade Sud, elle reste fortement irradiée mais l'angle d'incidence des rayons lumineux est élevé. Il convient donc de protéger les surfaces vitrées orientées Sud via des protections solaires horizontales dimensionnées pour bloquer le rayonnement solaire en été. Sur les façades Est et Ouest, les protections solaires horizontales sont d'une efficacité limitées car les rayons solaires ont une incidence moins élevée. Il conviendra d'installer des protections solaires verticales, d'augmenter l'opacité des vitrages (volets, vitrage opaque) ou encore de mettre en place une végétation caduque.

2. Transformer, diffuser la chaleur

Une fois le rayonnement solaire capté et transformé en chaleur, celle-ci doit être diffusée et/ou captée. Le bâtiment bioclimatique est conçu pour maintenir en équilibre thermique entre les pièces, diffuser ou évacuer la chaleur via le système de ventilation.

3. Conserver la chaleur ou la fraîcheur

En hiver, une fois captée et transformée, l'énergie solaire doit être conservée à l'intérieur de la construction et valorisée au moment opportun.

En été, c'est la fraîcheur nocturne, captée via une sur-ventilation par exemple, qui doit être stockée dans le bâti afin de limiter les surchauffes pendant le jour.

4. Favoriser l'éclairage naturel

L'optimisation des apports d'éclairage naturel, réduisant la consommation électrique d'éclairage est également un point essentiel de la conception bioclimatique.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. La notion de construction recouvre notamment les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

Construction existante

Une construction est considérée comme existant si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. Un bâtiment est considéré comme une construction ayant une fonction d'abri pour les personnes, les animaux et les objets, et constitutive de surface construite.

Construction nouvelle et extension

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

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

Construction principale

Construction destinée au(x) logement(s), équipements publics et activités par rapport à des bâtiments annexes destinés au stationnement et au rangement.

Constructions à usage d'équipement d'intérêt collectif

Il s'agit de constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, …) ainsi que des constructions privées de même nature.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Cette destination comprend les installations, les réseaux et les constructions qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin, et notamment les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol).

Contigu

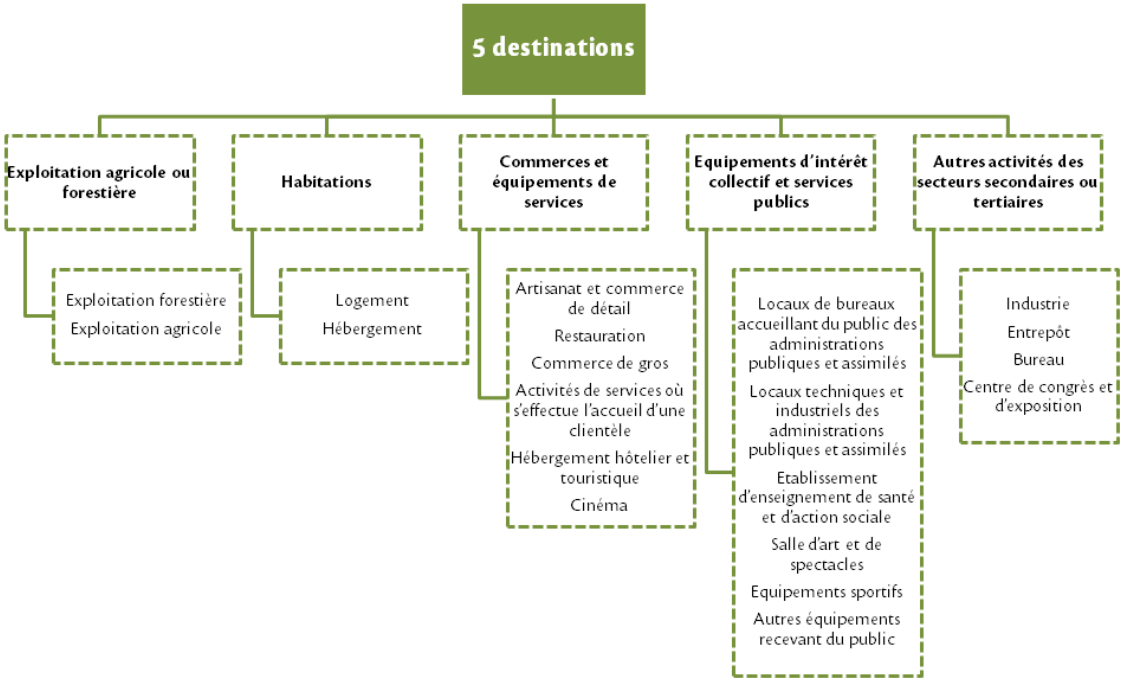
Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural telles qu'un portique, porche ou angle de construction ne constituent pas des constructions contigües.

Défrichement/Déboisement

Selon une définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative. Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain. Le déboisement lui désigne la coupe ou l'abattage de tous les arbres dans le cadre d'une exploitation forestière.

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

Destination des constructions (article R151-27 du code de l'urbanisme)



Exploitation agricole et forestière :

- La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes ;
- La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Habitation

- La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs ;
- La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Equipements d'intérêt collectif et services publics

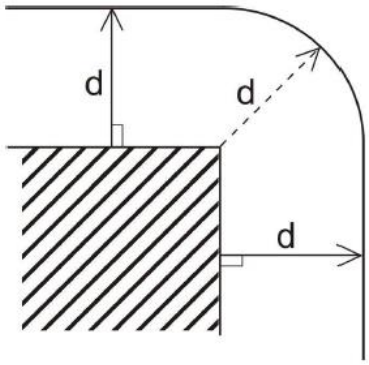
- La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public ;
- La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie ;
- La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillants des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires ;
- La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif ;

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

- La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public ;
- La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Distance (mesure des)

Les distances décrites et règlementées aux articles 6, 7 et 8 des règlements de zones sont mesurées suivant une ligne horizontale et perpendiculaire à l'emprise au sol ou à la limite en tenant lieu.



Egout du toit

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

Emplacement Réservé : Article L 151-41 du code de l'urbanisme

Le PLU peut fixer des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts. - Article L123-17 du code de l'urbanisme : Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants. Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L 230-1 et suivants,

Emprise au sol

Projection verticale du volume de la construction tous débords confondus. Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre de la construction et la surface du terrain d'assiette du projet.

Dans cette projection verticale :

- Sont exclus les éléments architecturaux et/ou de modénature tels que par exemple les débords de toiture, les oriels, les balcons, les escaliers extérieurs, les perrons, les terrasses, les piscines, etc.

Emprises et voies publiques

Les emprises et les voies publiques comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation : piéton, deux roues, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises à l'exclusion des espaces verts (parc, square, etc.) et des voies ferrées et des voies fluviales. En cas d'aménagement paysager

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

des voies nouvelles, l'emprise de celle-ci est définie par l'ensemble de la voie réservée aux déplacements y compris les espaces communs végétalisés.

Equipement public

Construction ou installation d'intérêt général satisfaisant un besoin collectif, réalisée ou gérée par ou pour une personne publique ou par un organisme privé, sans but lucratif, poursuivant un but d'intérêt général, ou d'utilité publique et habilité à réaliser ou gérer l'équipement concerné.

Espaces boisés classés

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.

Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date.

Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa. Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme, sauf dans les cas suivants :

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

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement. L'espace boisé classé est inconstructible.

Espaces libres

Surface d'un terrain non occupée par les constructions comprenant le cas échéant, des parties de constructions d'une hauteur au plus égale à 60 cm au-dessus du sol existant avant travaux.

Espaces paysagers à créer ou à préserver

Surface de terrain non occupée par des constructions devant faire l'objet d'un aménagement paysager d'ensemble. Ces espaces peuvent recevoir des ouvrages hydrauliques, d'assainissements individuels et de réseaux (gaz, eau, etc.).

Exploitation agricole

Unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la surface minimale d'installation sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L311.1 du code rural.

Extension

L'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU peut s'effectuer horizontalement et/ou verticalement. La partie en extension est contigüe au bâtiment existant avec lequel elle présente obligatoirement une

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

liaison fonctionnelle. Les constructions nouvelles ne sont pas considérées comme des extensions et ne bénéficient pas des règles particulières qui y sont liées.

Façade

La notion de façade d'une construction doit s'entendre comme l'élévation avant, arrière ou latérale d'une construction. Les façades sont des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et parties enterrées). Les façades latérales sont le plus souvent appelées pignon, surtout si elles épousent la forme triangulaire d'un comble.

Faîtage

Ligne de jonction supérieure à 2 pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

Habitation légère

Les habitations légères sont groupées sous la terminologie générale des logements alternatifs c'est-à-dire, les logements et résidences mobiles et les constructions démontables (yourte, tipi, roulotte, mobile-home, caravane, cabane dans les arbres, etc.), hors habitat participatif, et à usage de loisirs ou de résidence d'habitation.

Habitation Légère de Loisirs (HLL)

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

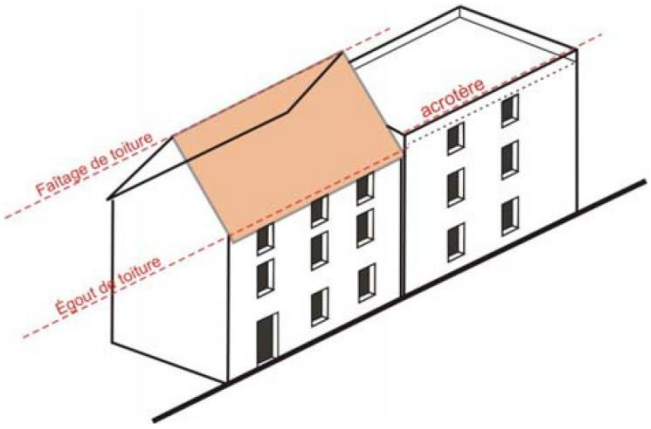
Hauteur

La hauteur est mesurée à partir de la voirie ou du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Le radier de l'habitation en première ligne devra être à une hauteur minimale de + 0,30 m par rapport au niveau de l'axe de la voirie adjacente. Les maisons en deuxième ligne et au-delà devront avoir une hauteur minimale de + 0,30 m par rapport au niveau du terrain naturel. La hauteur d'une construction à l'égout d'un toit est constituée par une ligne fictive ou réelle définie par l'intersection du plan vertical de façade et du plan de toiture.

Faitage : sommet de la couverture

Egout : intersection entre la couverture en pente et la paroi verticale de façade

Acrotère : sommet du couronnement de terrasse (garde-corps, cache-vue, ou support du relevé d'étanchéité, etc)

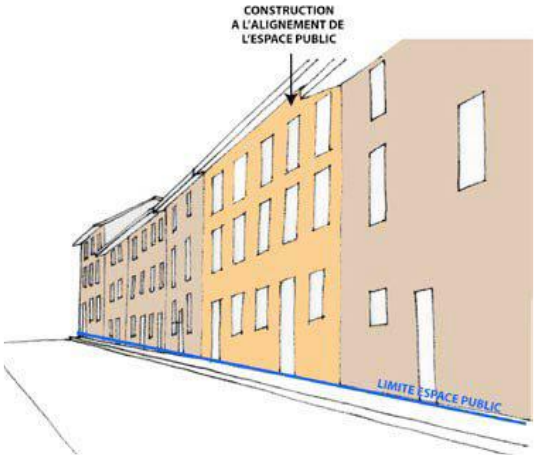


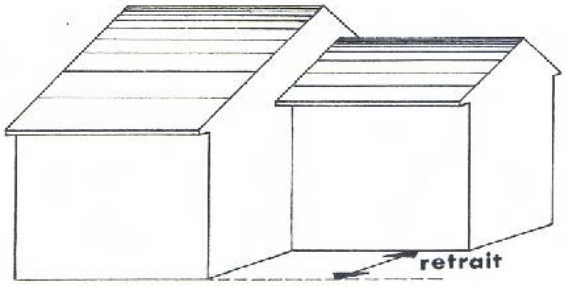
Impasse

Voie publique ou privée disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation.

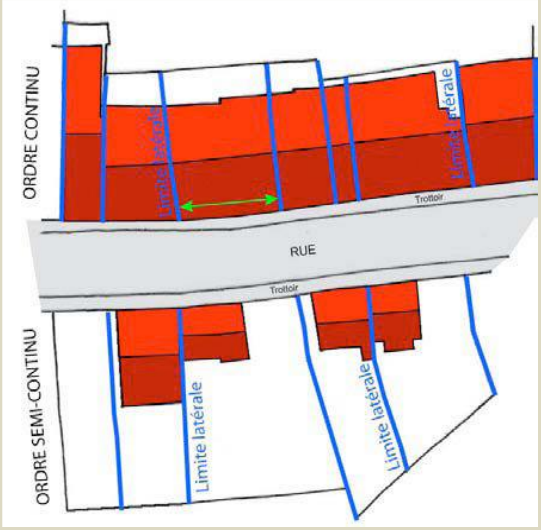
Implantation en continu à l'alignement et en retrait

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE



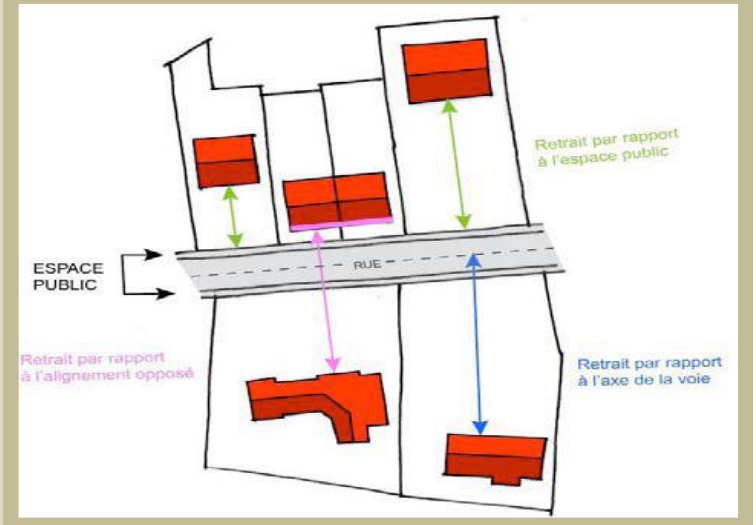


Implantation en limite séparative



L'objectif poursuivi par cette règle est de créer un front bâti continu le long de la voie, l'essentiel étant de conserver la perspective de la rue.

Implantation en retrait par rapport aux voies et emprises publiques



L'objectif de cette règle est d'élargir la perspective de la rue en créant une aération du tissu urbain et de permettre des perspectives ouvertes sur l'espace environnant.

Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

- Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire
- Enregistrement : si la superficie de l'aire de l'installation de transit de produits minéraux ou de déchets non dangereux inertes est supérieure à 10 000 m², mais inférieure ou égale à 30 000 m² (rubrique 2517 des ICPE).
- Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

Limite séparative

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

La limite séparative est constituée par les limites d'un terrain avec un autre terrain qui ne constitue ni une voie ni une emprise publique, ni un emplacement réservé pour la création ou l'élargissement d'une voie. Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

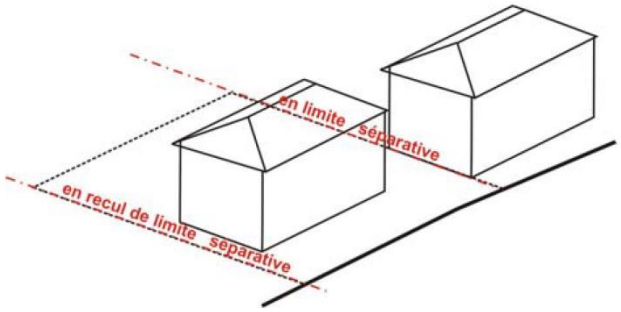
- Les limites latérales aboutissant à une voie ou à une emprise publique (limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique) ;
- Les limites de fond de terrain : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie.

Dans le cas d'une morphologie parcellaire complexe, il faut considérer comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à une voie ou emprise publique y compris d'éventuels décrochements ou brisures.

La distance de retrait par rapport aux limites séparatives prendra comme référence la partie la plus avancée de la construction. Ainsi, dans le cas d'un balcon sur une maison individuelle, la marge d'isolement devra donc être calculée à partir de l'extrémité du balcon.

On détermine l'implantation des constructions, aux articles 7 du règlement du P.L.U., par rapport aux limites séparatives.

Ci-contre : exemple pour les limites latérales



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.

Lotissement art. L442-1 et suivants du code de l'urbanisme

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contigües ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

> *Article L442-1-1 : Un décret en Conseil d'Etat énumère les divisions en vue de construire qui, en fonction de leur objet particulier ou par suite de leur contrôle au titre d'une autre procédure, ne sont pas constitutives d'un lotissement au sens de l'article L. 442-1 (Cf. article R442.1 suivant)*
>
> *Article L442-1-2 Le périmètre du lotissement comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs à ces lots. Le lotisseur peut toutefois choisir d'inclure dans le périmètre du lotissement des parties déjà bâties de l'unité foncière ou des unités foncières concernées.*
>
> *Article L442-2 Un décret en Conseil d'Etat précise, en fonction de la localisation de l'opération ou du fait que l'opération comprend ou non la création de voies, d'espaces ou d'équipements communs, les cas dans lesquels la réalisation d'un lotissement doit être précédée d'un permis d'aménager.*
>
> *Article L442-3° Les lotissements qui ne sont pas soumis à la délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Article R442-1*

Ne constituent pas des lotissements au sens du présent titre et ne sont soumis ni à déclaration préalable ni à permis d'aménager :

a. Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation ;
b. Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine autorisée ou constituée d'office régie par le chapitre II du titre II du livre III ;
c. Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté ;

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

d. Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24 ;

e. Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis ;

f. Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contigüe ;

g. Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique ;

h. Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6 ;

i. Les détachements de terrains résultant de l'application de l'article L. 332-10 dans sa rédaction en vigueur avant la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificatives pour 2010, ou de l'application de l'article L. 332-11-3.

Mur bahut

Mur maçonné bas, ne dépassant pas 80 cm, pouvant être surmonté d'une grille.

Mur (ou muret) maçonné

Structure verticale composée par l'assemblage d'éléments de petites dimensions (pierres, briques, etc.) montés en lits horizontaux et à joints croisés, liés entre eux par collage ou par emboitement. La cohésion du mur est obtenue par l'imbrication des différentes pièces qui le constituent, ce qui nécessite un décalage des joints d'une assise sur l'autre.

Mur plein

Mur en matériaux composites, béton ou briques, d'un seul tenant.

Opération

Dans le règlement, il s'agit d'un terme général employé pour désigner l'action de construire, démolir, aménager, réhabiliter etc. Il désigne souvent une action spécifique (ex : opération de démolition-reconstruction) ou une construction qui revêt une certaine importance par sa taille en tant que telle ou par rapport au tissu environnant.

Terme similaire : construction, projet, etc.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

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

Oriel

Il s'agit d'une avancée en encorbellement aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade.

Reconstruction à l'identique (article L111-3 code de l'urbanisme)

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

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 m.

Ripisylve

Boisement développé aux abords immédiats des cours d'eau.

Ruine

Une construction est considérée comme une ruine si :

- ❑ Elle ne comporte qu'un seul mur et des fondations ;
- ❑ Un cinquième des murs du bâtiment sur lequel porte le projet et la moitié de sa toiture sont détruits.

Saillie

Partie d'un bâtiment avançant sur la façade ou dépassant le pan d'un mur comme le versant d'une toiture, une corniche ou un balcon.

Servitude au titre de l'article L126-1 du code de l'urbanisme

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- ❒ A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
- ❒ A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- ❒ A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Servitude non aedificandi

La servitude non ædificandi est une limitation du droit de la propriété :

- ❑ Le code civil, à son article 689, dispose que la servitude non ædificandi est une interdiction de bâtir sur un fonds, ce qui restreint les droits du propriétaire du fonds servant ;
- ❑ Il s'agit d'une servitude non-apparente, qui peut être d'origine conventionnelle (privée) ou issue d'un plan local d'urbanisme (publique).

Sol naturel

Le sol naturel est le sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

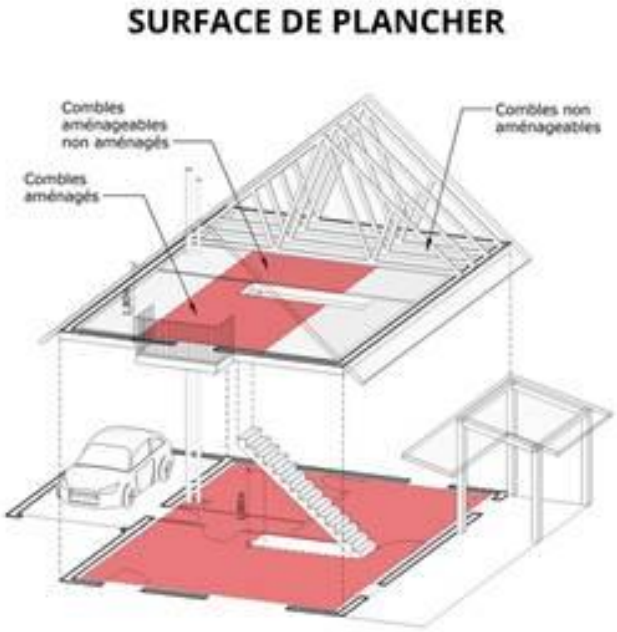
Stationnement de caravanes

R421-19 (c) : Doit être précédé de la délivrance d'un permis d'aménager, la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

R421-23 (d) : Doit être précédée d'une déclaration préalable, l 'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée à l'article R 421-3 (j), lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an. Sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non.

Surface de plancher (article R. 112-2)



La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et trémies qui se rattachent aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain d'assiette du projet

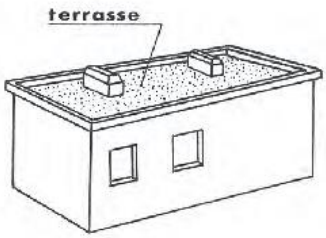
Le terrain d'assiette du projet est constitué par l'unité foncière et ses servitudes d'accès le cas échéant, définie comme un îlot de propriétés d'un seul tenant, délimité par des voies publiques, un cours d'eau le cas échéant, et les autres propriétés qui le cernent. Le terrain d'assiette peut être constitué d'une ou de plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

L'existence sur l'unité foncière d'un emplacement réservé, destiné à créer ou élargir une voie publique, créer un parc public de stationnement, un espace vert ou un ouvrage public, inscrit au document graphique du règlement, interdit au propriétaire de construire sur la partie de terrain réservé. De même, le calcul des droits à construire exclut la surface de terrain concernée par la réserve d'emprise. Les règles du présent règlement s'appliquent donc sur l'unité foncière telles que résultant après cession éventuelle de la partie couverte par l'emplacement réservé.

Les emplacements réservés sont déduits de la surface prise en compte par le calcul des possibilités de construction, en application de l'article R. 123-10 du code de l'urbanisme.

Toit terrasse

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge, etc.) qu'elle soit ou non accessible.



Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

Unité foncière

Ensemble des parcelles contigües appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision ou pour lesquels ceux-ci sont titrés.

Voies et emprises publiques

La voie constitue la desserte du terrain d'assiette du projet. Elle se définit en deux catégories :

- Les voies publiques ;
- Les voies privées de desserte interne aux opérations qui peuvent être ouvertes ou fermées au public.

Les règles faisant référence à l'expression « Voies et emprises publiques » s'appliquent aux voies publiques existantes, à créer ou à modifier (dans le cas d'un emplacement réservé) et aux voies de desserte internes du terrain d'assiette ouvertes ou non au public lorsqu'elles desservent au moins deux logements, et sauf mention contraire du présent règlement.

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

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

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

2 PALETTE VÉGÉTALE LOCALE

La plantation d'essences dans les espaces libres devra respecter les caractéristiques et essences listées ci-après :

- Une strate arborescente comportant au moins deux espèces différentes d'essences ;
- Une strate arbustive comportant au moins deux espèces différentes d'essences ;
- Une strate herbacée, non spécifiée.

Les essences recommandées pour les espaces publics sont choisies parmi la végétation environnante qui est particulièrement adaptée au régime météorologique local, adaptée au sol et ne nécessitant que peu d'arrosage. Les essences qui seront plantées seront à choisir parmi les listes suivantes, liste non exhaustive. Les « franges naturelles » se rapprochent fortement de cette liste alors que les plantations situées à proximité des centres urbains pourront être enrichies d'ornementales. Pour la diversité des ambiances, d'autres choix peuvent être faits, il suffira de les argumenter. Ces essences sont classées par structures écologiques. Les listes des espèces pour la constitution de haies bocagères au niveau des zones humides et des ripisylves sont détaillées ci-dessous.

Liste des espèces pour la constitution de haies au niveau des reliefs agricoles

Nom vernaculaire	Nom latin	Arbres de haut-jet	Taillis	Arbustes	Arbrisseaux
Chêne pédonculé	*Quercus robur*	x			
Frêne	*Fraxinus exelsior*	x			
Orme	*Ulmus minor*	x	x		
Aulne	*Alnus glutinausa*	x	x		
Saule blanc	*Salix alba*	x	x		
Noisetier	*Corylus avellana*		x	x	
Aubépine	*Crataegus monogyna*		x	x	
Troène	*Ligustrum vulgare*			x	
Saule roux	*Salix atrocinerea*			x	
Saule cendré	*Salix cinerea*			x	
Fusain d'Europe	*Euonymus europaeus*			x	x
Prunellier	*Prunus spinosa*			x	x
Cornouiller	*Cornus sanguinea*				x
Eglantier	*Rosa sp (canina, sempervirens...)*				x

Liste des espèces pour les quartiers sous couvert boisé

Nom vernaculaire	Nom latin	Arbres de haut-jet	Taillis	Arbustes	Arbrisseaux
Chêne pédonculé	*Quercus robur*	x			
Frêne	*Fraxinus exelsior*	x			
Orme	*Ulmus minor*	x	x		
Merisier	*Prunus avium*	x			
Arbousier commun	*Arbutus unedo*			x	
Aubépine	*Crataegus monogyna*		x	x	
Troène	*Ligustrum vulgare*			x	
Saule roux	*Salix atrocinerea*			x	
Fusain d'Europe	*Euonymus europaeus*			x	x
Prunelier	*Prunus spinosa*			x	x
Sureau noir	*Sambucus nigra*			x	x
Cornouiller	*Cornus sanguinea*				x
Viorne lantane	*Viburnum lantana*				x
Eglantier	*Rosa sp (canina, sempersirens...)*				x

Liste des espèces pour la constitution de haies bocagères au niveau des zones humides et des ripisylves

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

Nom vernaculaire	Nom latin	Arbres de haut-jet	Taillis	Arbustes	Arbrisseaux
Pin maritime	*Pinus pinaster*	x			
Chêne vert	*Quercus ilex*	x			
Chêne liège	*Quercus. suber*	x			
Chêne pédonculé	*Quercus robur*	x			
Merisier	*Prunus avium*	x			
Arbousier commun	*Arbutus unedo*			x	
Noisetier	*Corylus avellana*		x	x	
Aubépine	*Crataegus monogyna*		x	x	
Troène	*Ligustrum vulgare*			x	
Fusain d'Europe	*Euonymus europaeus*			x	x
Viorne lantane	*Viburnum lantana*				x
Cornouiller	*Cornus sanguinea*				x

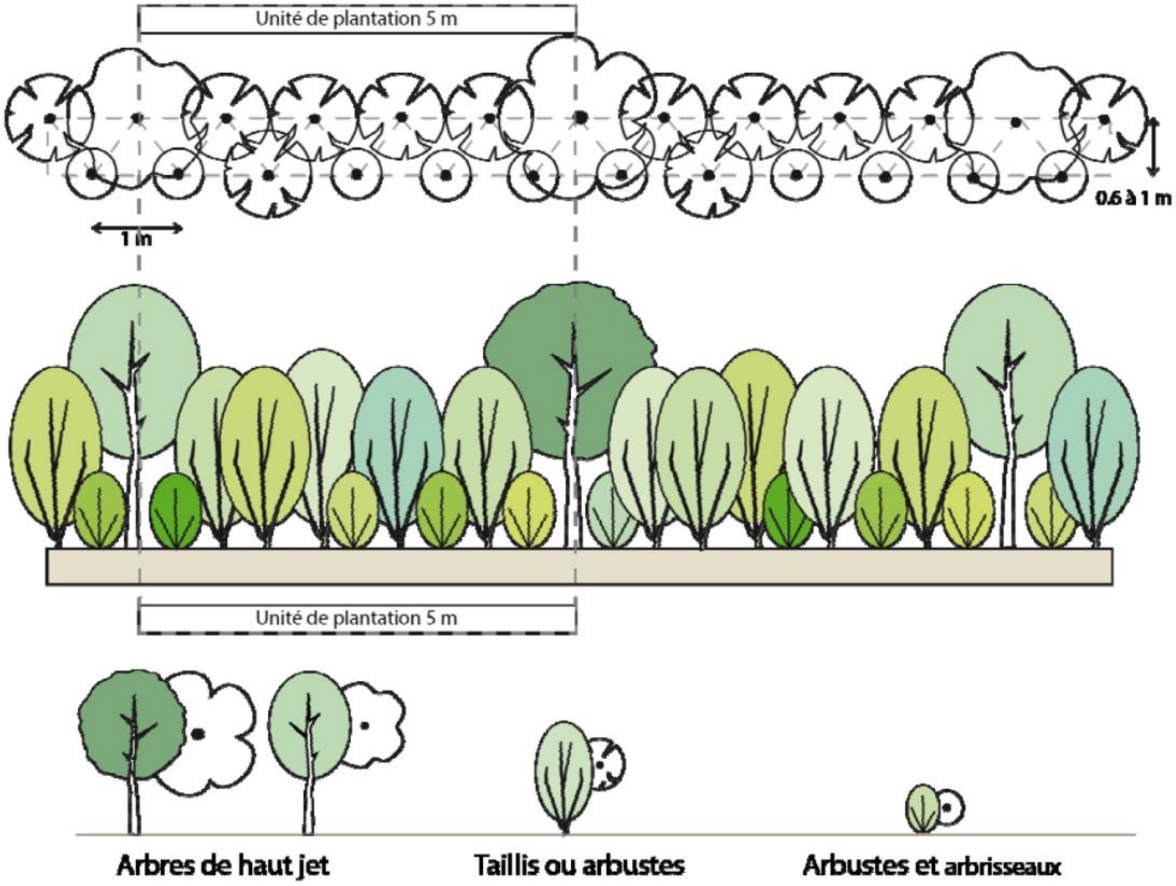
Certaines plantes exotiques introduites dans nos régions sont devenues invasives. Elles colonisent les milieux naturels et étendent leurs populations parfois de manière considérable. Les plantes invasives posent avant tout des problèmes écologiques. Une fois acclimatées dans nos jardins, elles se disséminent dans le milieu naturel et peuvent s'y installer, elles dominent progressivement la végétation en formant des tapis denses et continus. Elles prennent la place des plantes indigènes et leur développement peut ainsi conduire à une diminution de la diversité végétale. Cette banalisation de la flore peut ensuite avoir des répercussions sur l'ensemble de la faune qui vit dans le milieu (insectes, oiseaux, faune du sol, etc.). Il en résulte une perte de biodiversité. Il est de notre devoir de ne pas les multiplier.

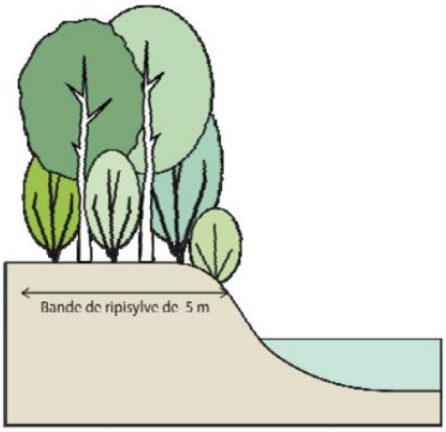
Liste des espèces invasives et à proscrire

Essence à proscrire	
Nom vernaculaire	**Nom latin**
Amélanchier en épis	Amelanchier spicata
Arbre aux papillons	Buddleja davidii
Aronie pourpre	Aronia x prunifolia
Aspidie du Japon	Polystichum polyblepharum
Balsamine à petite fleurs	impatiens parviflora
Balsamine de l'Himalaya	Impatiens glandulifera
Berce de Caucase	Heracleum mantegazzianum
Cerisier tardif	Prunus serotina
Cotonnier	Baccharis halmifolia
Erable negundo	Acer negundo
Eragrostide un peu courbée	Eragrostis curvula
Faux-vernis du Japon	Alianthus altissima
La Fougère bouclier	Dryopteris cycadina
Laurier cerise	Prunus laurocerasus
Le Jonc marginé	Juncus marginatus Rostk.
Le Taro	Colocasia esculenta
Renouées du Japon	Reynoutria japonica
Robinier faux-acacia	Robinia pseudoacacia
Séneçon sud-africain	Senecio inaquedens
Solidage géant	Solidago gigantea
Spartine pectinée	Spartina pectinata Bosc ex Link
Trèfle nain	Triphysaria pusilla

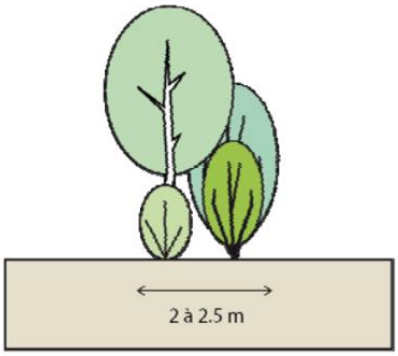
Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

Coupes schématiques descriptives de plantations de ripisylve et de haie





Coupe d'une plantation de ripisylve
avec essences adaptées



Coupe d'une plantation de haie
avec essences adaptées

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

3 LISTE DES ÉLÉMENTS REMARQUABLES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Bâtiments vernaculaires

Les bâtiments identifiés doivent conserver, lors de toute intervention, restauration ou extension, leur caractère architectural d'origine. Il est institué le permis de démolir pour tout ou partie des bâtiments repérés sur le plan de zonage. La commune peut s'opposer à une démolition totale ou partielle. La commune se réserve le droit de consulter les Architectes des Bâtiments de France et le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement de la Gironde. La réhabilitation / restauration totale ou partielle est obligatoire afin de maintenir ce patrimoine :

- ❑ Les nouvelles ouvertures seront de même proportion que celles existantes ;
- ❑ Les bardages bois existants devront être conservés ou refait à l'identique ;
- ❑ La / les ouvertures devront être maintenues avec leur matériau d'origine ;
- ❑ Aucune extension ne sera admise, ni en surface au sol ni en hauteur.

N°	Adresse	Parcelle	Propriétaire	Caractéristiques	Illustration
1	19, avenue de la Gironde	B 2820	Privé	Maison bourgeoise /château inhabité depuis au moins 60 ans Construit en 1830	
2	54, route du Mayne	B 1943	Privé	Chai hangar agricole de 1900 encore utilisé pour y entreposer du matériel agricole	
3	149, route de Tiquetorte	B 1726	Privé	Moulin à eau de Tiquetorte Construit au 12ème siècle. Il a été habité jusqu'en 1980	
4	Avenue de la Gironde, place de l'Eglise **Façade Côté Sud à conserver**	B 1192	Commune	Ancien presbytère construit en 1860. Utilisé par la mairie pour le rangement de matériel	

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

5	411, avenue de la Gironde **Façades Nord et Sud dans leur ensemble ; maison et chai**	A 2446	Privé	Maison de 1850 en R+1. Façades Sud et Nord en pierre. Chai attenant en pierre et moellon. Côté sud du chai, partie en pierre bien conservée en rez-de-chaussée couverte en ardoise. Inhabité depuis 50 ans.	
6	Chemin de l'ancienne école Sur la place privée aux aboutissants **Classement des façades côté Sud Maison et chais ; conserver les hauteurs des bâtiments.**	A 2397 A 2396 A 236 A 237	Privé	Ensemble bâti fin 19ème Ancienne maison en R+ 1 et chai attenant. Divisée en 2 logements. Façade Nord de la maison avec 5 fenêtres à l'étage et persiennes. En rdc de la maison, ouvertures au Sud modifiées : à refaire comme autrefois. Les bâtiments attenants sont restés dans le style initial. Construction de 1863. Inhabité depuis 5 ans.	
7	2, impasse des Graves	A 878	Privé	Petite maison en pierre construite fin 19ème. Architecture typique de la région. Inhabité depuis 20 ans.	
8	3, rue du Chêne Vert	B 2986	Privé	Ensemble bâti comprenant maison et dépendances agricoles en pierre. Fin 19ème. Inhabité depuis 20ans.	

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

9	25, rue du Chêne Vert LA CLOSERIE	A 2715 A 2714	Privé	Magnifique ensemble bâti comprenant maison principale style chartreuse de plain-pied avec extensions latérales dans un style régional en pierre de taille. Très grandes dépendances en pierre utilisées autrefois pour l'activité agricole. Inhabité depuis 30 ans	
10	Chemin de l'ancienne école	A 3012	Privé	Maison bourgeoise dite château. Construction de 1850. Façades présentant des éléments architecturaux de qualité. Inhabité depuis 10 ans.	
11	17, chemin de la Raze **Conserver la façade**	A 823	Privé	Maison en pierre de taille en R + 1, abandonnée depuis 30 ans. Belle façade au style architectural local.	
12	26, chemin de la Raze	A 820	Privé	Ensemble bâti fin 19ème en pierre de taille, comprenant une échoppe 4 pans + dépendances en mauvais état.	
13	1, chemin de Loustalot	B 346	Privé	Ensemble bâti comprenant 1 maison bourgeoise dite château, en pierre de taille,. 5 fenêtres à l'étage toiture neuve 4 pans. Habitée par un des propriétaires mais pas entretenue Magnifique dépendance en bordure de chemin en R+ 1 en état d'abandon.	
14	3, chemin de LOUSTALOT	B 341	Privé	Petite longère en pierre de taille habitée jusqu'en 1995. Toiture écroulée. A restaurer dans ce style.	
15	Impasse de la chapelle **Classer la façade côté Nord**	A 2338	Privé	Ancienne chapelle qui appartenait au diocèse jusqu'en 2005 et a été vendue à un particulier. Superficie du bâtiment environ 100 m². Construction milieu 19ème.	

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

Petit patrimoine

Les éléments de patrimoine (monuments, bâtisses, constructions, ornements,etc.) identifiés doivent conserver, lors de toute intervention, restauration ou extension, leur caractère architectural d'origine. Il est institué le permis de démolir pour tout ou partie des bâtiments repérés sur le plan de zonage. La commune peut s'opposer à une démolition totale ou partielle. La commune se réserve le droit de consulter les Architectes des Bâtiments de France et le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement de la Gironde.

La réhabilitation / restauration totale ou partielle est obligatoire afin de maintenir ce patrimoine.

- ❑ Les éléments de patrimoine devront conserver leur couleur d'origine
- ❑ La réhabilitation ou restauration des éléments devra se faire de sorte à les rétablir à l'identique (respect des matériaux, des couleurs, etc.)
- ❑ Les nouvelles ouvertures seront de même proportion que celles existantes ;
- ❑ Les bardages bois existants devront être conservés ou refait à l'identique ;
- ❑ La / les ouvertures devront être maintenues avec leur matériau d'origine ;
- ❑ Aucune extension ne sera admise, ni en surface au sol ni en hauteur.

N°	Désignation	Référence cadastrale	Lieu	Propriétaire	Illustration
1	Croix en pierre cassée au milieu des vignes	C805	Champs de Bouqueyran Derrière le château Lalaudey	Privé	
2	Croix en fer sur socle en pierre	C619	Derrière l'arrêt de bus de Bouqueyran en bordure de la RD1215 et du chemin des Vins (parcelle C 619)	Public	
3	Croix en fer sur socle en pierre entourage en fer forgé	B1959	En bordure de l'av. de la Gironde en face de l'entrée du château Duplessis	Privé	
4	Croix ancienne monolithe	B3495	Au croisement des 2 chemins ruraux Lieu-dit « la croix de Guitignan »	Public	

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

5	Croix latine en bois sur un socle en béton. Son installation remonte à 1905. La croix est a été refaite dans les années 80/90 par l'artisan menuisier Raymond DELMAS	B878	A l'extérieur du cimetière	Public	
6	La fontaine du bourg. ancien lavoir couvert	Domaine public	Route de la Fontaine	Public	
7	Moulin du Puy de Minjeon Ne subsiste que la tour	B2576	Route du Puy de Minjeon	Privé	
8	Ancienne maison au milieu des vignes de Brillette	A2498	Route de Brillette	Privé	
9	Ancienne tour pigeonnier. Ne subsiste que la tour.	C1029	Chemin de Sivaillan	Privé	
10	Clocheton sur l'ancienne chapelle du Grand-Poujeaux	A2338	Impasse de la Chapelle	Privé	

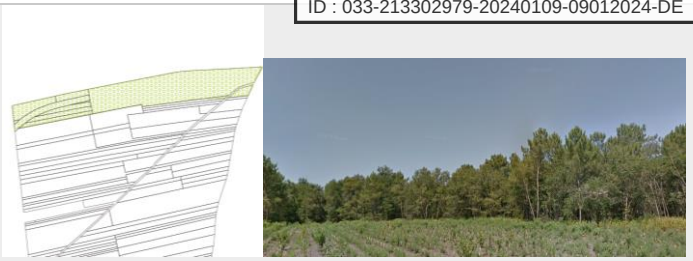
Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

11	Pompe en fonte sur le puits derrière l'abribus de Médrac	Domaine public	Chemin des Puits	Public	
12	Croix en pierre de taille refaite en 2012 suite à un accident à l'entrée du village de Médrac	Domaine public	Route de Médrac	Public	
13	Croix en fonte sur socle en pierre de taille Sur la Place du Grand-Poujeaux	Domaine public	Place du Grand-Poujeaux	Public	
14	Puits en pierre au milieu de l'impasse de la chapelle, autrefois d'usage commun	A821	Impasse de la Chapelle	Public	
15	Fontaine de la Raze	A2722	Chemin de la Raze	Public	

4 ESPACES BOISES CLASSES A CREER OU A CONSERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

Désignation	Référence cadastrale	Illustration

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

Délimitation avec la commune voisine et maintien d'un réservoir écologique	A389-A395 ;A2284 ;A2394	
Espace boisé existant en limite avec la commune voisine. Constitue un réservoir de biodiversité.	B754-759 ; B761-765 ; B779-785 ; B787-794 ; B3277	
EBC existant constitué d'arbres remarquables. Forme une poche de végétation dense en périphérie du hameau.	C1102 ;C1103 ; C643	
Haie bocagère créant une limite entre les habitations et l'espace agricole	C555-C558	
Boisements situés dans le site Natura 2000 : boisements constitués de la ripisylve et de la forêt	B 1304 ; B 1728 ;A 2108 ; A 2109 ; A 2117 ; A 2118A2121-A2123; A2125-A2128; A 2131; A2135-A2177 ; A 2179 ; A 2182 ; A 2183 ; A 2185; A2189-A2205; A2207-A2215; A2217-A2220; A2222-A2225; A2227-A2232 ;A2228-A2245 ;A 2229- ;A 2230- ;A 2231 ; A 2232 ; A 2234 ; A 2235 ; A 2236 ; A 2237 ; A 2238 ; A 2239 ; A 2241 ; A 2242 ; A 2243 ; A 2244 ; A 2245 ; A 2268 ; A 2270 ; A 2272 ; A 2374 ; B 2573 ; A 2651 ; A 2652 ; A 958- ; A 2959 ; B 3059	

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

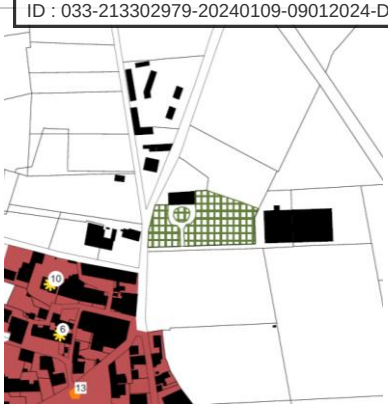
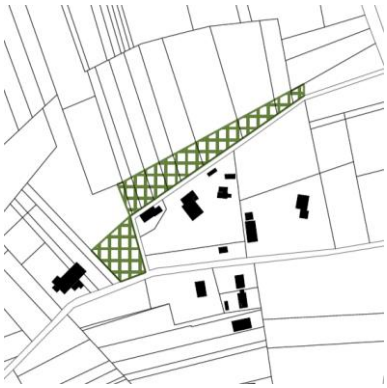
Bosquet avec des arbres remarquables, d'une superficie de 4ha, d'un seul tenant. Constitue un intérêt écologique et permet le maintien de poches de végétation dans le paysage limitrophe à la zone urbaine	A306	
Formation boisée importante le long du Ruisseau de la Jalette. Présente un intérêt écologique.	B2583 ; B2617 ; B2618 ; B4074	
parc aménagé avec des tables de pique-nique autour d'un élément patrimonial, la fontaine raze.	A2722	

5 LISTE DES ELEMENT PATRIMONIAUX A VALEUR ECOLOGIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

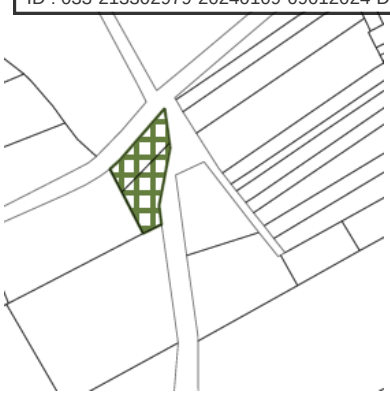
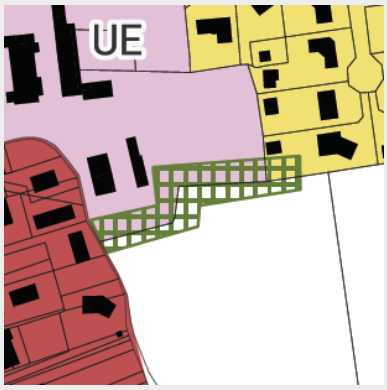
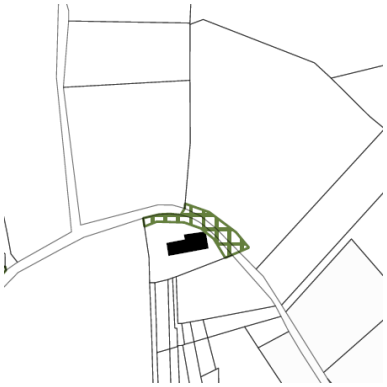
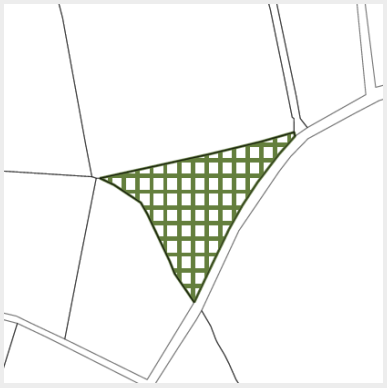
Les Eléments de paysage identifiés

Désignation	Référence cadastrale	Illustration
Zone Tampon entre le vignoble et le village de Médrac. Création d'une coupure verte, espace de respiration.	A 46 ; A49 ; A50	

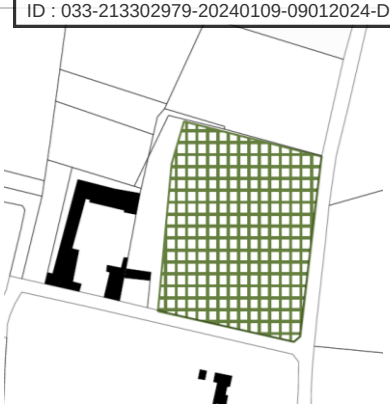
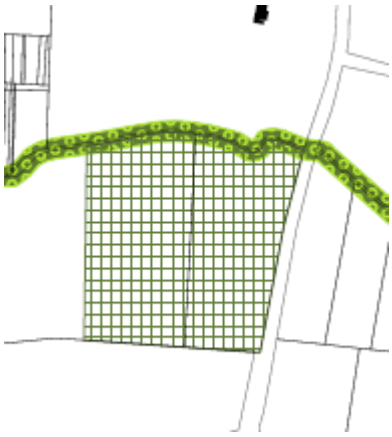
Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

Parc du château de poujeaux	A 653	
Conservation du réseau de haie existant créant une coupure verte et une interface avec la parcelle viticole	A 716 ; A 2449 ; A3008	
Partie boisée et coupure verte	A1150 ; A1119 ; A1122 ; A3360 ; A1130, A3072, A3071 ; A1135 ; A1140	
Bosquet créant une délimitation avec la commune voisine, réservoir de biodiversité	A1937 ; A1941 ; A1938	

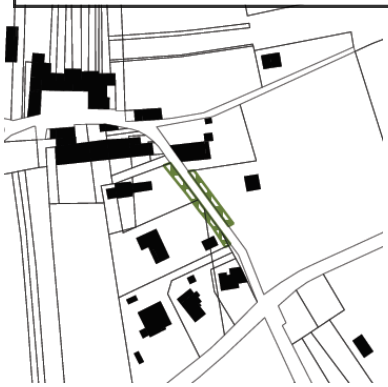
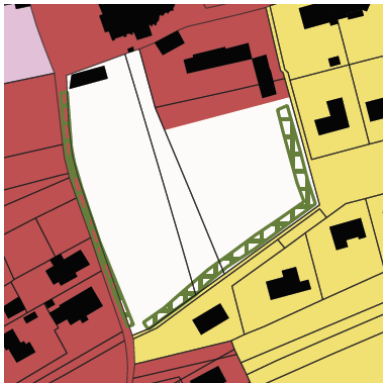
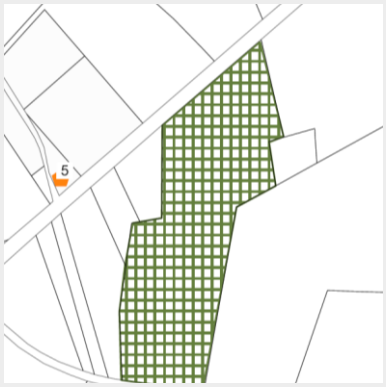
Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

Bosquet existant	A1717 ; A1718	
haies à conserver créant des coupures vertes et une interface entre les zones urbaines et la vigne	B983 ; B1105	
haies à conserver créant des coupures vertes et une interface entre les constructions et la vigne	B868 ;B1046	
Bosquet existants, réservoirs de biodiversité	B1056	

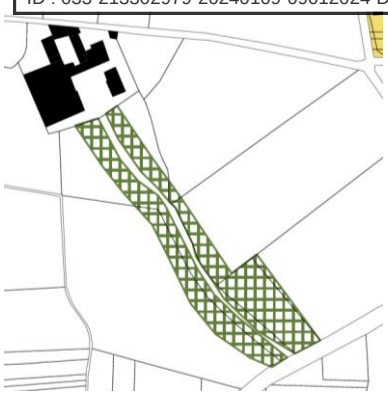
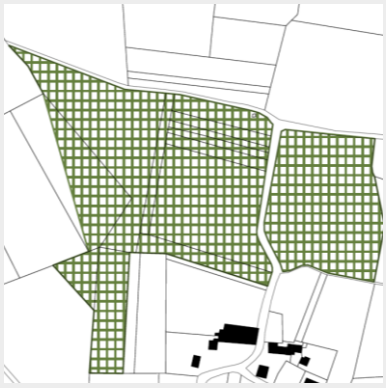
Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

Parc du château Dunlessis	B3677	
Association de prairie et bosquets créant un poumon vert en marge d 'une zone urbaine	B1987 ;B1988 ; B1989 ;B1990 ; B1993 ; B1991 ; B1992 ; B1995 ; B1996 ; B1998 ; B1999 ;	
Bosquet existant	B1844 ; B1846	
Dans ce bosquet, les sous-bois constituent une aire de repos pour les randonneurs	A1959	

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

Conservation du réseau de haie	A2465 ; A3114 ; A3109 ; A2424	
haies à conserver créant des coupures vertes et une interface entre les zones urbaines et la vigne	B3602	
haies à conserver créant des coupures vertes et une interface entre les zones urbaines et la vigne	B3142 ; B3143 ; B1197	
Bosquet existants, réservoirs de biodiversité	B885	

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

allées du château Dunlessis avec alignement d'arbres	B2019 ; B2019 ;B2020 ; B2022	
Bosquet existant réservoir de biodiversité	B2034 ; B2088 ; B2089 ;B2090 ; B2091 ; B2092. ; B2032 ; B2031 ; B2095 ; B2096 ; B2097 ; B2808 ; B2084	
Parc du château Mautesin avec des arbres remarquables	B3208	

6 LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

N°	Destination des opérations	Référence cadastrale	Emprise (m²)	Collectivité, Service ou Organisme public bénéficiaire
1	Emplacement réservé pour l'aménagement d'une aire de stationnement	A778 ; A779 ; A780	1464 m²	Commune

7 SECTEURS DE MIXITÉ SOCIALE – ARTICLE L151-15 DU CODE DE L'URBANISME

Les secteurs de mixité sociale sont des " secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale".

Envoyé en préfecture le 10/01/2024
Reçu en préfecture le 10/01/2024
Publié le
ID : 033-213302979-20240109-09012024-DE

Les secteurs de mixité sociale définis au titre du PLU sont soumis aux règlementations suivantes, dans le cadre de programmes de logements :

- ❑ 30% des logements crées doivent être affectés au logement en accession sociale aidée

N°	Secteur de mixité sociale	Référence cadastrale	Emprise (m^2)
1	Secteur UAa –OAP « Bayonette »	B1104	7 534 m^2