

OPERATION D'AMENAGEMENT BORDEAUX INNO CAMPUS EXTRA-ROCADE

IV. Dossier d'enquête publique n°1 sur la déclaration de projet L. 126-1 du code de l'environnement et la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme

IV.B. SOUS-DOSSIER RELATIF A LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

IV.B5. Documents du PLU nécessitant d'évoluer

Nota Bene

Suite à l'avis de l'Autorité environnementale (Ae) n°2019-123 du 19 février 2020, à l'avis du 15 janvier 2020 de la Commission locale de l'eau du SAGE Estuaire de la Gironde et milieux associés, à l'avis du 16 janvier 2020 de la Commission locale de l'eau du SAGE Nappes profondes de Gironde, à l'avis de la commune de Canéjan par délibération du 7 février 2020 (les communes de Gradignan, Mérignac et Pessac ont émis un avis tacitement favorable sur l'étude d'impact), aux avis exprimés dans le cadre de la réunion d'examen conjoint du dossier de mise en compatibilité du document d'urbanisme le 19 février 2020 et à l'avis du CNPN du 24 septembre 2020, Bordeaux Métropole a apporté des précisions et a formulé des propositions d'évolution - après enquête et recueil de l'ensemble des avis du public - du dossier de déclaration d'utilité publique (DUP).

Ces propositions sont récapitulées et expliquées dans l'annexe 2.5 du mémoire en réponse à l'avis de l'Ae du dossier d'enquête publique.

Afin de guider et d'informer au mieux le public, ces propositions ont été signalées dans le présent dossier par des encadrés bleus.

A noter que les modifications proposées impactent l'atlas des pièces graphiques dont est extraite une large part des illustrations de ce rapport. Les illustrations mises à jour sont donc consultables dans l'atlas des pièces graphiques mis à jour : pièce complémentaire n°15 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

Sommaire

1. LE REGLEMENT - PIECES ECRITES.....	3
1.1 Le règlement par zone	3
1.1.1 Création du règlement de la zone UPXX Alouette.....	3
1.1.2 Création du règlement de la zone UP Bic.....	3
1.1.3 Modification du règlement de la zone UPZ1	3
1.2 Les dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine	4
B. Edifices et éléments bâtis	4
C. Espaces naturels contribuant aux continuités écologiques et paysagères	10
E. Ensembles bâtis et paysagers	20
P. Espaces de paysage.....	29
2. LE REGLEMENT - PIECES GRAPHIQUES	35
2.1 Plans de zonage n°37, 42, 43 et 46.....	35
2.2 Atlas des arbres isolés	35
3. LE REGLEMENT – LISTES.....	36
3.1 Liste des emplacements réservés de voirie	36
3.2 Liste des emplacements réservés de superstructure	47
3.3 Liste des servitudes de localisation	51
3.4 Liste des dispositions en faveur de la diversité de l'habitat.....	55
ANNEXES	60
Création du règlement de la zone UPXX Alouette (1.1.1)	
Règlement zone UM13	
Règlement zone UPXX Alouette - Version projet MECDU	
Création du règlement de la zone UP Bic (1.1.2)	
Règlement zone US1	
Règlement zone US2	
Règlement zone US4	
Règlement zone US5	
Règlement zone US7	
Règlement zone US8	
Règlement zone US9	
Règlement zone AU12	
Règlement zone UP Bic - Version projet MECDU	
Modification du règlement de la zone UPZ1 (1.1.3)	
Règlement zone UPZ1	
Règlement zone UPZ1 - Version projet MECDU	
Liste des arbres isolés	

Les documents du PLU nécessitant d'évoluer sont présentés systématiquement sous deux versions (avant mise en compatibilité / après mise en compatibilité) en reprenant l'ordre des pièces du règlement actuel.

Les pièces du PLU avant mise en compatibilité présentées dans le dossier (plans de zonage, règlement, etc.) sont les pièces en vigueur à la date du dépôt de dossier d'enquête unique le 21 janvier 2019 à la préfecture. Elles n'intègrent donc pas les évolutions du PLU dans le cadre des procédures en cours comme la 9^{ème} modification ou la mise en compatibilité Xavier Arnozan.

1. LE REGLEMENT - PIECES ECRITES

1.1 Le règlement par zone

Trois évolutions sont portées au règlement par zone :

- Création du règlement de la zone UPXX Alouette
- Création du règlement de la zone UP Bic
- Modification du règlement de la zone UPZ1

1.1.1 Création du règlement de la zone UPXX Alouette

Avant mise en compatibilité (à la date du dépôt de dossier d'enquête unique le 21 janvier 2019 à la préfecture) : règlement zone UM13

Le règlement UM13 est porté en annexe.

Après mise en compatibilité : règlement zone UPXX Alouette - Version projet MECDU

Le règlement UPXX - Version projet MECDU est porté en annexe.

1.1.2 Création du règlement de la zone UP Bic

Avant mise en compatibilité (à la date du dépôt de dossier d'enquête unique le 21 janvier 2019 à la préfecture), la zone UP Bic était couverte par les règlements suivants : US1, US2, US4, US5, US7, US8, US9 et AU12.

Avant mise en compatibilité (à la date du dépôt de dossier d'enquête unique le 21 janvier 2019 à la préfecture) : règlements zones US1, US2, US4, US5, US7, US8, US9, AU12

Les règlements des zones US1, US2, US1, US2, US4, US5, US7, US8, US9 et AU12 sont portés en annexe.

Après mise en compatibilité : règlement zone UP Bic - Version projet MECDU

Le règlement de la zone UP Bic est porté en annexe.

1.1.3 Modification du règlement de la zone UPZ1

Avant mise en compatibilité (à la date du dépôt de dossier d'enquête unique le 21 janvier 2019 à la préfecture) : règlement zone UPZ1

Le règlement UPZ1 en vigueur est porté en annexe.

Après mise en compatibilité : règlement zone UPZ1 - Version projet MECDU

Le règlement UPZ1 - Version projet MECDU est porté en annexe.

1.2 Les dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine

Les dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine sont modifiées pour intégrer :

- la création de 3 nouveaux édifices et éléments bâtis (B) : B3XXX – Villa, B8XXX – Central téléphonique Orange, B8XXX – Halle RTE
- la création de 3 nouveaux ensembles bâtis et paysagers (E) : E2XXX – 1 avenue du Bourgailh, E2XXX – 3 rue D Defoe, E2XXX – Xavier Arnozan (en lieu et remplacement du P2207)
- la création de 3 nouveaux espaces naturels contribuant aux continuités écologiques et paysagères (C) : C3XXX – Bioparc, C3XXX – Casino – voie romaine, C3XXX – Pointe Sud
- la modification d'un espace naturel contribuant aux continuités écologiques et paysagères existant : C3039 Haut Vigneau - château Saint Albe
- la création d'un espace de paysage (P) : P3XXX : Europe
- la modification d'un espace de paysage existant : P2121 - Bois Saint Médard

B. Edifices et éléments bâtis

- B3XXX –Villa : 13 rue Locarno à Pessac

Avant mise en compatibilité (à la date du dépôt de dossier d'enquête unique le 21 janvier 2019 à la préfecture)

Sans objet (création)

Après mise en compatibilité

Cf. page suivante

Il est proposé de supprimer :

- la mesure E2XXX au 1 av du Bourgailh (cf. remarque n°43 de la partie 2.5.6), portant à 2 le nombre de nouveaux ensembles
- la mesure C3XXX - Pointe Sud (cf. remarque 19 de la partie 2.5.6) portant à 2 le nombre de nouveaux espaces naturels

Règlement pièces écrites

Dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine

B3 - Echoppes et maisons

N°	Nom	Adresse	Communes
B3327	Maison	2-4 rue du Général de Gaulle	Parempuyre
B3328	Maison	3-5 rue des Palus	Parempuyre
B3329	Maison	19 rue des Palus	Parempuyre
B3330	Maison	20 rue des Palus	Parempuyre
B3331	Maison	22 rue des Palus	Parempuyre
B3332	Maison	24 rue des Palus	Parempuyre
B3333	Maison	71 rue des Palus	Parempuyre
B3334	Maison	109 rue des Palus	Parempuyre
B3335	Maison	6 avenue de Labarde	Parempuyre
B3336	Maison	2 rue du Lugat	Parempuyre
B3337	Maison	8 rue du Lugat	Parempuyre
B3338	Maison	29 rue Felix Jonc	Parempuyre
B3339	Maison	39 rue d'Olive	Parempuyre
B3340	Maison	33 rue de Bensac	Parempuyre
B3341	Maison	rue des Ardillères / rue de Ségur	Parempuyre
B3342	Maison	rue des Palus	Parempuyre
B3343	Demeure	120 avenue Pasteur	Pessac
B3344	Demeure	122 avenue Pasteur	Pessac
B3345	Demeure	124 avenue Pasteur	Pessac
B3346	Demeure	91 avenue Pasteur	Pessac
B3347	Demeure	87 avenue Pasteur	Pessac
B3348	Demeure	118 avenue Pasteur	Pessac
B3349	Maison	2 boulevard Alcide Lançon	Blanquefort
B3350	Echoppe	79 avenue de St-Médard	Eysines
B3351	Maison	10 rue Lamartine	Talence
B3XXX	Villa	13 rue de Locarno	Pessac

- **B8XXX – Central téléphonique Orange : 15 avenue de Beutre à Pessac**

Avant mise en compatibilité (à la date du dépôt de dossier d'enquête unique le 21 janvier 2019 à la préfecture)

Sans objet (création)

Après mise en compatibilité

Cf. page suivante

B8 - Edifices particuliers

B8XXX

Central téléphonique Orange

Commune(s) Pessac

Adresse 15 avenue de Beutre

Intérêt architectural et paysager

Cette construction des années 70 présente une architecture rationnelle. Ses deux façades principales sont parées de pare-soleil béton verticaux, semblables à deux immenses rideaux toutes hauteurs. La capsule suspendue du balcon panoramique en façade sud révèle la qualité des points de vue que le bâtiment déploie sur les grands arbres du parc Cazalet. Les meurtrières verticales intégrées dans les pare-soleils permettent un jeu de lumière à l'intérieur du bâtiment.

Par un jeu de contrastes, cette construction de composition verticale est mise en valeur par les arbres en limite séparative.

Prescriptions spécifiques

Travaux interdits

La démolition complète de la construction concernée par la protection patrimoniale est interdite.

Travaux sous condition

Les extensions, les surélévations et les modifications de façade sont autorisées dans la mesure où les principes de composition d'ensemble et le parti architectural initial ne sont pas modifiés.

Aspect extérieur des constructions

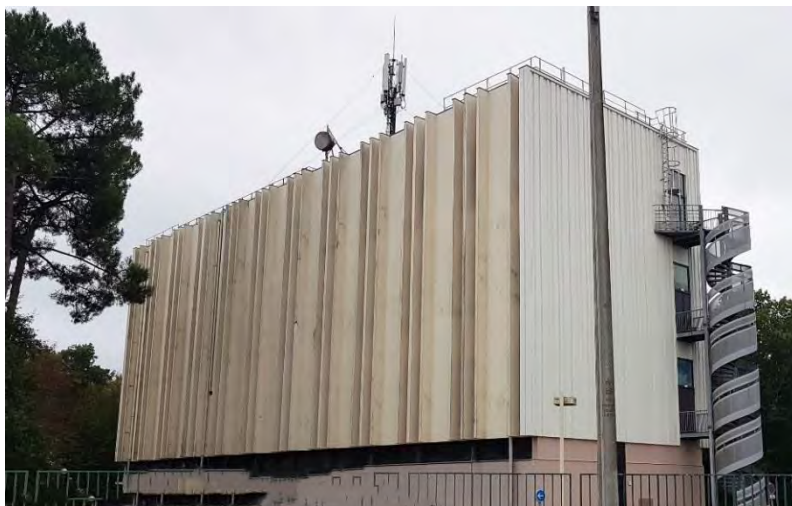
Les modifications de l'aspect extérieur sont autorisées dans la mesure où elles respectent et mettent en valeur :

- les éléments existants de la construction,
- les règles de composition de la façade et les proportions dominantes,
- la modénature et les éléments de décor qui participent à la qualité de la façade.

Les réalisations développant une architecture contemporaine doivent mettre en valeur les éléments de composition préexistants.

Traitement des espaces extérieurs

Les aménagements des abords doivent respecter la composition d'ensemble. Les arbres remarquables qui participent à la composition paysagère de qualité doivent être préservés.



- **B8XXX – Halle RTE : rue du Transformateur à Pessac**

Avant mise en compatibilité (à la date du dépôt de dossier d'enquête unique le 21 janvier 2019 à la préfecture)

Sans objet (création)

Après mise en compatibilité

Cf. page suivante

B8 - Edifices particuliers

B8XXX

Halle RTE

Commune(s) Pessac

Adresse rue du Transformateur

Intérêt architectural et historique

Cette halle du Réseau de Transport d'Electricité marque le paysage environnant ; en béton, elle est représentative du patrimoine industriel du début du 20^{ème} siècle.

L'effet monumental de cette construction est souligné par les vitrages tout en hauteur, et le rythme vertical de la façade. L'ensemble est chapeauté d'une toiture en voute dont les débords de toit sont soutenus par des pans en béton armé qui reprennent le rythme des percements.

Prescriptions spécifiques

Travaux interdits

La démolition complète de la construction concernée par la protection patrimoniale est interdite.

Travaux sous condition

Les extensions, les surélévations et les modifications de façade sont autorisées dans la mesure où les principes de composition d'ensemble et le parti architectural initial ne sont pas modifiés.

Aspect extérieur des constructions

Les modifications de l'aspect extérieur sont autorisées dans la mesure où elles respectent et mettent en valeur :

- les éléments existants de la construction,
- les règles de composition de la façade et les proportions dominantes,
- la modénature et les éléments de décor qui participent à la qualité de la façade.

Les réalisations développant une architecture contemporaine doivent mettre en valeur les éléments de composition préexistants.



C. Espaces naturels contribuant aux continuités écologiques et paysagères

- **C3XXX – Bioparc**

Version avant mise en compatibilité (à la date du dépôt de dossier d'enquête unique le 21 janvier 2019 à la préfecture)

Sans objet (création)

Version après mise en compatibilité

Cf. page suivante

Règlement pièces écrites

Dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine

C3 - Continuités paysagères

C3XXX

Bioparc

Commune(s) **Mérignac, Pessac**

Intérêt culturel et écologique

Située à la limite des communes de Pessac et Mérignac, la coulée verte constitue l'une des dernières grandes «pénétrantes vertes» de l'ouest de l'agglomération. A ce titre, elle est une continuité écologique structurante de la trame verte et bleue. C'est aussi un poumon vert important pour l'ouest de l'agglomération.

A l'intérieur de la rocade, une mosaïque de prairies, de boisements et de vignes prolonge la coulée verte jusqu'en zone urbaine, et constitue un relais important pour la biodiversité.

Le site de Bioparc, qui a vocation à accueillir des activités économiques, se situe à la charnière des parties intra et extra-rocade de cette grande coulée verte.

Il présente une friche d'axe Nord-Sud, localisée à l'Est du site, le long du bâti jusqu'au site Bio-Gallien. Cette friche est favorable au déplacement et la reproduction de reptiles et d'amphibiens.

A l'Ouest, le site présente des boisements de chênaie acidiphile selon un axe Nord-Sud. Ils assurent une connexion écologique et paysagère avec l'espace boisé situé hors du périmètre de cette protection, au Sud.

Prescriptions spécifiques

Sur l'ensemble du périmètre défini, le projet doit :

- Préserver l'espace en friche situé à l'Est du site.
- Préserver l'espace boisé de chênaie acidiphile situé en bordure de rocade, à l'Ouest du site.
- Garantir l'intégration paysagère du projet et la perméabilité écologique des aménagements.
- Hormis pour des raisons techniques et de sécurité justifiées, les clôtures devront être traitées de façon transparente et végétalisées avec des essences locales de la forêt atlantique.
- Conserver ou réaliser les cheminements doux dans des dimensions minimales, avec de faibles décaissements, et en revêtement poreux. Ils devront s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte de la topographie, des masses végétales et en particulier boisées, des plantations d'alignement, présentant un intérêt paysager et/ou écologique, tout en minimisant l'abattage d'arbres.

- **C3XXX – Casino Voie Romaine**

Version avant mise en compatibilité (à la date du dépôt de dossier d'enquête unique le 21 janvier 2019 à la préfecture)

Sans objet (création)

Version après mise en compatibilité

Cf. page suivante

Règlement pièces écrites

Dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine

C3 - Continuités paysagères

C3XXX

Casino - Voie romaine

Commune(s) Pessac

Intérêt écologique

Situé à la limite entre la commune de Pessac et la commune de Gradignan, cet espace est enclavé dans l'urbain. Cet espace se compose de deux secteurs, l'un à l'Ouest et l'autre à l'Est, qui sont connectés par un espace longeant la voie romaine.

Le secteur à l'Ouest est constitué à la fois de parties boisées (chênes et pins) à l'Ouest et de prairies humides à l'Est. Le Grand capricorne a pu y être observé et plusieurs espèces de Chiroptères utilisent le site comme territoire de chasse.

Le secteur à l'Est est majoritairement constitué d'un boisement de chênes. il présente un enjeu pour les espèces forestières comme les chiroptères, le Grand capricorne et certaines espèces d'oiseaux communs. Une mare forestière eutrophisée est présente au Sud-Ouest du secteur. ce secteur abrite 4 espèces exotiques envahissantes qui peuvent modifier les habitats naturels et conduire à une perte de fonctionnalité du milieu.

Prescriptions spécifiques

Sur l'ensemble du périmètre défini, le projet doit respecter les termes du plan de gestion compensatoire et notamment :

- Maintenir les espaces de respiration (pelouse, parc planté, bois) dans l'urbain.
- Garantir les continuités écologiques favorables aux espèces repérées.
- Hormis pour des raisons techniques et de sécurité justifiées, les clôtures devront être traitées de façon transparente et végétalisées avec des essences locales.
- Si une ouverture au public est compatible avec le plan de gestion compensatoire, conserver ou réaliser les cheminements doux dans des dimensions minimales, avec de faibles décaissements, et en revêtement poreux. Ils devront s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte de la topographie, des masses végétales et en particulier boisées, des plantations d'alignement, présentant un intérêt paysager et/ou écologique, tout en minimisant l'abattage d'arbres.

Sur le secteur Ouest du périmètre:

- Préserver et restaurer le caractère boisé d'une partie du secteur dans les conditions favorables à l'Erable plane, au Grand capricorne et aux chiroptères.
- Préserver et restaurer le caractère ouvert de l'autre partie du secteur dans les conditions favorables aux reptiles et au crapaud commun.

Sur le secteur Est du périmètre:

- Préserver et restaurer le caractère boisé du secteur dans les conditions favorables aux chênes, aux coléoptères saproxyliques, chiroptères et mammifères et non favorables aux espèces exotiques envahissantes.
- Préserver et restaurer la mare en faveur de la biodiversité (amphibiens, reptiles et insectes).
- Préserver et entretenir les lisières favorables aux reptiles.

- **C3XXX – Pointe Sud**

Version avant mise en compatibilité (à la date du dépôt de dossier d'enquête unique le 21 janvier 2019 à la préfecture)

Sans objet (création)

Version après mise en compatibilité

Cf. page suivante

Il est proposé de supprimer la protection C3XXX - Pointe Sud en raison de l'occupation actuelle sur site : cf. remarque n°19 de la partie 2.5.6 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

Règlement pièces écrites

Dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine

C3 - Continuités paysagères

C3XXX

Pointe Sud

Commune(s) Pessac

Intérêt écologique

Située à la limite Sud de la commune de Pessac cette pointe Sud est dédiée à accueillir des activités économiques. Avec les espaces ouverts et ceux boisés du site de l'hôpital Haut Lévêque, elle participe à une continuité paysagère d'axe Nord-Sud dans l'urbain.

Cette protection paysagère concerne un stade et un espace en pelouse favorables à l'alimentation de l'avifaune patrimoniale. Le stade en particulier constitue une halte migratoire pour le Traquet motteux et d'hivernage pour le Pipit farlouse.

Prescriptions spécifiques

Sur l'ensemble du périmètre défini, le projet doit :

- Maintenir les espaces de respiration (pelouse, parc planté, bois) dans l'urbain.
- Préserver et restaurer le caractère ouvert du site dans les conditions favorables au Traquet motteux et au Pipit farlouse.
- Garantir les continuités écologiques favorables à l'avifaune patrimoniale et éventuellement élargir son attractivité à d'autres espèces.
- Hormis pour des raisons techniques et de sécurité justifiées, les clôtures devront être traitées de façon transparente et végétalisées avec des essences locales.
- Conserver ou réaliser les cheminements doux dans des dimensions minimales, avec de faibles décaissements, et en revêtement poreux. Ils devront s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte de la topographie, des masses végétales et en particulier boisées, des plantations d'alignement, présentant un intérêt paysager et/ou écologique, tout en minimisant l'abattage d'arbres.

- **C3039 – Haut Vignean – château Saint Albe**

Version avant mise en compatibilité (à la date du dépôt de dossier d'enquête unique le 21 janvier 2019 à la préfecture)

Cf. page suivante

Règlement pièces écrites

Dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine

C3 - Continuités paysagères

C3039

Haut Vigneau - château Saint Albe

Commune(s) Gradignan

Intérêt écologique et historique

Cette continuité paysagère entre l'Eau Bourde et les Coqs rouges s'appuie sur les espaces de nature en pas japonais suivant :

- Le parc du château Saint Albe ainsi que les pelouses et boisements attenants.
- Les boisements du Haut-Vigneau.
- Les abords boisés de la rue du Solarium qui inscrivent cet axe dans un paysage arboré et lui donne un caractère intime.

Prescriptions spécifiques

Prescriptions concernant l'ensemble du périmètre défini :

- En l'absence de projet paysager dûment explicité, le projet doit justifier la préservation de la végétation existante.
- En cas de présence d'arbres remarquables (notamment l'allée remarquable plantée de cèdres du Liban, débouchant sur la route de Pessac), ceux-ci devront être préservés : respect d'un périmètre correspondant à la taille du houppier autour des arbres concernés, suffisant pour leur pérennité et leur développement où imperméabilisation, installations, dépôts et travaux sont proscrits.
- Traiter les clôtures de façon transparente ou végétalisée sans un soubassement maçonné, et conserver les haies vives existantes.

Prescriptions concernant les pas japonais suivants :

- Rue du Solarium : Préserver une lisière arborée.
- Bois du Haut-Vigneau : Préserver une continuité entre ces boisements et les boisements au sud des Coqs rouges.

Version après mise en compatibilité

Cf. page suivante

Règlement pièces écrites

Dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine

C3 - Continuités paysagères

C3039

Haut Vigneau - château Saint Albé

Commune(s) Gradignan

Intérêt écologique et historique

Cette continuité paysagère entre l'Eau Bourde et les Coqs rouges s'appuie sur les espaces de nature en pas japonais suivant :

- Le parc du château Saint Albé ainsi que les pelouses et boisements attenants.
- Les boisements du Haut-Vigneau.
- Les abords boisés de la rue du Solarium qui inscrivent cet axe dans un paysage arboré et lui donne un caractère intime.
- Le boisement de Pichey

Prescriptions spécifiques

Prescriptions concernant l'ensemble du périmètre défini :

- En l'absence de projet paysager dûment explicité le projet doit justifier la préservation de la végétation existante.
- En cas de présence d'arbres remarquables (notamment l'allée remarquable plantée de cèdres du Liban, débouchant sur la route de Pessac), ceux-ci devront être préservés : respect d'un périmètre correspondant à la taille du houppier autour des arbres concernés, suffisant pour leur pérennité et leur développement où imperméabilisation, installations, dépôts et travaux sont proscrits.
- Traiter les clôtures de façon transparente ou végétalisée sans un soubassement maçonné, et conserver les haies vives existantes.

Prescriptions concernant les pas japonais suivants :

- Rue du Solarium : Préserver une lisière arborée.
- Bois du Haut-Vigneau : Préserver une continuité entre ces boisements et les boisements au sud des Coqs rouges.

E. Ensembles bâtis et paysagers

- **E2XXX – 1 avenue du Bourgailh à Pessac**
- **E2XXX – 3 rue D Defoe, Pessac**

Version avant mise en compatibilité (à la date du dépôt de dossier d'enquête unique le 21 janvier 2019 à la préfecture)

Sans objet (création)

Version après mise en compatibilité

Les deux ensembles font l'objet des mêmes prescriptions.

Cf. pages suivantes

Il est proposé de supprimer la mesure E2XXX au 1 av du Bourgailh : cf. remarque n°43 de la partie 2.5.6 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

E2 - Parcs et bâtisses

Prescriptions relatives à l'ensemble du périmètre

Le parti d'origine en termes de composition et d'architecture de l'ensemble ainsi que le paysage du site doivent être préservés (équilibre entre les espaces bâtis et les espaces libres, maintien des perspectives, définition des gabarits en cohérence avec l'environnement existant)

Les percées visuelles depuis le domaine public seront maintenues.

Prescriptions relatives aux espaces libres

Préservation du patrimoine végétal

Les masses arborées, alignements d'arbres et arbres remarquables doivent être préservés : respect d'un périmètre autour des arbres concernés, correspondant au minimum à la taille du houppier, suffisant pour leur pérennité et leur développement, où imperméabilisation, installations, dépôts et travaux sont proscrits.

Aménagement des abords

Le traitement des espaces extérieurs doit participer à la mise en valeur des constructions concernées par la « protection patrimoniale » : matériaux, plantations, clôtures, composition.

Les éléments constituant les espaces extérieurs (composition d'ensemble, pelouses, arbres remarquables, massifs boisés, alignements d'arbres, revêtements de sol, clôtures, fontaines, puits...) témoins d'une composition paysagère de qualité doivent être préservés ou remplacés par un dispositif équivalent.

Prescriptions spécifiques relatives aux clôtures/haies

Les clôtures sur voies ou emprises publiques doivent être conservées, réhabilitées et/ou prolongées.

Les clôtures, piliers de pierre et ferronneries seront conservés.

Les clôtures végétalisées doivent être maintenues.

Les nouvelles clôtures doivent être traitées dans le même esprit que celles qui fondent le paysage actuel, dans la continuité des volumes des constructions existantes ou projetées, et les matériaux employés doivent respecter une certaine homogénéité d'ensemble.

Les clôtures opaques sont interdites en dehors des murs en pierre de taille.

Prescriptions relatives aux éléments bâtis

Travaux interdits

Pour les constructions objet de la protection patrimoniale, sont interdites les démolitions complètes (sauf dans le cas où la construction fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou de périls irrémediables).

Est également interdite la démolition des constructions annexes, des dépendances (chais, pigeonnier, logement, étable, écurie, puit, hangar, volière, chapelle, fontaine, ...) et des clôtures (portails, murs, murets, grilles ...) appartenant à un ensemble bâti homogène en lien avec une construction concernée par la « protection patrimoniale », sauf contraintes techniques fortes liées à l'état sanitaire des constructions et/ou à la réalisation d'un projet d'ensemble de réhabilitation, de mise en valeur et/ou de réutilisation.

Travaux sous conditions

Dans la mesure où il n'est pas porté atteinte à la qualité de l'espace existant, tant d'un point de vue culturel, paysager, écologique, historique et/ou architectural, qu'au niveau de la cohérence de la séquence urbaine ou paysagère, sont autorisées :

- les extensions,
- les modifications de façade,
- les surélévations,
- les constructions nouvelles.

Aspect extérieur des constructions

Les caractéristiques principales des constructions doivent être conservées, restaurées et mises en valeur.

Les modifications de l'aspect extérieur des constructions (dans le cas d'une réhabilitation, d'une surélévation ou d'une extension) doivent respecter et mettre en valeur :

- les éléments existants de la construction,
- les règles de composition de la façade et les proportions dominantes,
- la modénature et les éléments de décor qui participent à la qualité de la façade (bossages, encadrements de baies, cannelures, éléments sculptés, menuiseries, boiserie, etc.).

Les éléments de décors (menuiseries, boiserie) doivent respecter le principe général de composition de la façade et les proportions dominantes (rapport entre la hauteur et la largeur) des menuiseries d'origine lorsqu'elles ont été conservées dans leurs proportions initiales (datant de la période de construction).

Les dispositifs d'occultation, les teintes et matériaux seront en accord avec la construction d'origine.

Les réalisations développant une architecture contemporaine doivent mettre en valeur les éléments de composition préexistants.

Ravalements

Les travaux de ravalement et/ou d'isolation ne doivent pas conduire à altérer l'aspect et la qualité des façades (l'aspect des matériaux, les teintes, la modénature...).

Le choix des procédés de nettoyage doit être adapté à la nature et à l'état des matériaux de la construction pour en garantir la pérennité.

Les façades et pignons anciens conservés ne peuvent être recouverts d'un matériau d'une autre nature. Le recours à des matériaux lisses susceptibles d'avoir une bonne tenue dans le temps (pierre, enduit lisse, etc.) est à privilégier.

Baies et percements

En cas de création de niveaux supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants, la redivision des baies de proportion d'origine est interdite.

La modification de percements et/ou la création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale de la façade.

Les nouveaux percements doivent prendre en compte la trame verticale de la façade existante, et le principe général de composition de la façade et les proportions dominantes (rapport entre la hauteur et la largeur) de baies d'origine lorsqu'elles ont été conservées dans leurs proportions initiales (datant de la période de construction).

En cas de création de portes de garage, les nouvelles portes doivent s'inscrire dans la composition de la façade existante, en tenant compte de la dimension verticale des baies existantes et de la couleur des huisseries des autres baies.

Tous les éléments rapportés de type caissons de volets roulants, rideaux de fer, climatiseurs... doivent être intégrés discrètement à l'architecture de l'immeuble sans dénaturer la qualité des façades.

Ainsi, les caissons de volets roulants doivent être posés à l'intérieur, non visibles depuis l'extérieur et sans retombée de coffre sous les linteaux, sauf s'ils s'intègrent à une devanture en applique.

- **E2XXX – Xavier Arnozan**

Version avant mise en compatibilité (à la date du dépôt de dossier d'enquête unique le 21 janvier 2019 à la préfecture) : P2207

Le site Xavier Arnozan est identifié comme espace de paysage P2207 dans le PLU en vigueur.

Cf. page suivante

Règlement pièces écrites

Dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine

P2 - Grands parcs, domaines et espaces publics

P2207

Xavier Arnozan

Commune(s) **Pessac**

Intérêt culturel et écologique

Centre hospitalier abritant un patrimoine arboré intéressant (pins, hêtres, peupliers, cèdres, marronniers, chênes, platanes).

Prescriptions spécifiques

Prescriptions sur l'ensemble du périmètre :

- Protéger les arbres remarquables qui ne gênent pas l'activité du centre hospitalier : respect d'un périmètre autour des arbres concernés, suffisant pour leur pérennité et leur développement, où imperméabilisation, installations, dépôts et travaux sont proscrits.
- A défaut de la présentation d'un projet global d'aménagement paysager, préserver le caractère de bois d'ornement du site.



Version après mise en compatibilité

Le P2207 est supprimé et remplacé par l'ensemble bâti et paysager E2XXX – Xavier Arnozan.

Cf. pages suivantes

E2 - Parcs et bâtisses

E2XXX

Xavier Arnozan

Commune(s) Pessac

Adresse avenue du Haut Levêque

Intérêt culturel, écologique et architectural

Centre hospitalier abritant un patrimoine arboré intéressant (pins, hêtres, peupliers, cèdres, marronniers, chênes, platanes) et des éléments de petit patrimoine tel qu'un pigeonnier en pierre.



Cet ancien domaine agricole a laissé la place au sanatorium de Feuillas à la fin du 19^{ème} siècle. L'ancienne maison d'habitation, une chartreuse, a été conservée au fil des années. La symétrie de la façade est marquée par une baie en plein cintre, mais surtout par les escaliers à double volée. Cette construction est mise en valeur par la composition des espaces extérieurs.

Un second bâtiment, le pavillon des femmes, fut ensuite construit : à rez-de-chaussée surélevé, et sur deux niveaux, ce bâtiment en pierre, très imposant dans le paysage du parc, se développe aujourd'hui sur dix-neuf travées, avec ses deux ailes adossées à la construction d'origine. Les niveaux sont séparés par des bandeaux, les baies cintrées sont surmontées d'agrafes et l'axe de symétrie est souligné par un fronton.

Le bâtiment en arc de cercle (occupé par l'institut des métiers de la santé à la date d'approbation du PLU3.1) est également une construction qui présente une valeur patrimoniale de par sa ligne épurée, le béton comme matériau principal et ses éléments de modénature.

Prescriptions spécifiques

Prescriptions relatives aux espaces libres :

Protéger les arbres remarquables qui ne gênent pas l'activité du centre hospitalier : respect d'un périmètre autour des arbres concernés, suffisant pour leur pérennité et leur développement, où imperméabilisation, installations, dépôts et travaux sont proscrits.

A défaut de la présentation d'un projet global d'aménagement paysager, préserver le caractère de bois d'ornement du site.

Les éléments constituant les espaces extérieurs (composition d'ensemble, pelouses, arbres remarquables, massifs boisés, alignements d'arbres, revêtements de sol, clôtures, fontaines, puits, pigeonniers ...) témoins d'une composition paysagère de qualité doivent être préservés, à défaut de la présentation d'un projet global de réhabilitation du parc

Dans la mesure où le périmètre de cette protection a été réduit lors de la mise en compatibilité pour le projet de l'hôpital Xavier Arnozan approuvée le 20/12/19, la modification s'applique sur le périmètre réduit : cf remarque n° 35 de la partie 2.5.6. Il est donc proposé de mettre à jour la fiche : cf. pièce complémentaire n°12 de l'annexe 2.5.

Prescriptions relatives aux éléments bâtis protégés :

Pour les constructions concernées par une protection patrimoniale, les démolitions complètes sont interdites (sauf dans le cas où la construction fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou de périls irrémediables).

Dans la mesure où il n'est pas porté atteinte à la qualité de l'espace existant, tant d'un point de vue culturel, paysager, écologique, historique et/ou architectural, qu'au niveau de la cohérence de la séquence urbaine ou paysagère, sont autorisées :

- les extensions,
- les modifications de façade,
- les démolitions partielles,
- les surélévations,
- les constructions nouvelles.

Les modifications de l'aspect extérieur des constructions sont autorisées dans la mesure où elles respectent et mettent en valeur :

- les éléments existants de la construction,
- les règles de composition de la façade et les proportions dominantes,
- la modénature et les éléments de décor qui participent à la qualité de la façade (bossages, encadrements de baies, cannelures, éléments sculptés, menuiseries, boiseries, etc.).

Les éléments de décors (menuiseries, boiseries) doivent respecter le principe général de composition de la façade et les proportions dominantes (rapport entre la hauteur et la largeur) des menuiseries d'origine lorsqu'elles ont été conservées dans leurs proportions initiales (datant de la période de construction). Les dispositifs d'occultation, les teintes et matériaux seront en accord avec la construction d'origine.

Les réalisations développant une architecture contemporaine doivent mettre en valeur les éléments de composition préexistants.

Les travaux de ravalement et/ou d'isolation ne doivent pas conduire à altérer l'aspect et la qualité des façades (l'aspect des matériaux, les teintes, la modénature...).

Le choix des procédés de nettoyage doit être adapté à la nature et à l'état des matériaux de la construction pour en garantir la pérennité.

En cas de création de niveaux supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants, la redivision des baies de proportion d'origine est interdite.

La modification de percements et/ou la création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition générale de la façade.

Les nouveaux percements doivent prendre en compte la trame verticale de la façade existante, et le principe général de composition de la façade et les proportions dominantes (rapport entre la hauteur et la largeur) de baies d'origine lorsqu'elles ont été conservées dans leurs proportions initiales (datant de la période de construction).

En cas de création de portes de garage, les nouvelles portes doivent s'inscrire dans la composition de la façade existante, en tenant compte de la dimension verticale des baies existantes et de la couleur des huisseries des autres baies.

Tous les éléments rapportés de type caissons de volets roulants, rideaux de fer, climatiseurs... doivent être intégrés discrètement à l'architecture de l'immeuble sans dénaturer la qualité des façades.

Ainsi, les caissons de volets roulants doivent être posés à l'intérieur, non visibles depuis l'extérieur et sans retombée de coffre sous les linteaux, sauf s'ils s'intègrent à une devanture en applique.



■ Bâti protégé
— Périmètre de protection

P. Espaces de paysage

- **P2121 – Bois Saint Médard**

Les dispositions du P2121 sont modifiées.

Version avant mise en compatibilité (à la date du dépôt de dossier d'enquête unique le 21 janvier 2019 à la préfecture)

Cf. page suivante

Règlement pièces écrites

Dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine

P2 - Grands parcs, domaines et espaces publics

P2121

Jozereau

Commune(s) **Pessac**

Intérêt culturel et écologique

Petit espace vert composé autour d'un plan d'eau et ponctué de pins, peupliers et saules. Il constitue un espace vert de proximité pour les habitants du quartier. Des jeux pour enfants y sont présents.

De l'autre côté de la voie ferrée, un bois de pins constitue un horizon boisé pour les quartiers limitrophes.

Prescriptions spécifiques

Prescriptions sur l'ensemble du périmètre :

- Protéger les arbres remarquables : respect d'un périmètre suffisant, correspondant à la taille du houppier, autour des arbres concernés, suffisant pour leur pérennité et leur développement, où imperméabilisation, dépôt et travaux sont proscrits.
- Préserver la composition du parc existant (allées, pelouses, massifs boisés, alignements) à défaut de la présentation d'un projet global de réhabilitation du parc concerné.
- Proscrire les clôtures opaques.



Version après mise en compatibilité

Cf. page suivante

Règlement pièces écrites

Dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine

P2 - Grands parcs, domaines et espaces publics

P2121

Jozereau

Commune(s) Pessac

Intérêt culturel et écologique

Au nord du périmètre de protection, un petit espace vert est composé autour d'un plan d'eau et ponctué de pins, peupliers et saules. Il constitue un espace vert de proximité pour les habitants du quartier. Des jeux pour enfants y sont présents.

Au Sud de la voie ferrée, un bois constitue un horizon boisé pour les quartiers limitrophes. Il présente également un enjeu pour les espèces forestières et en particulier pour les chiroptères et le Grand Capricorne.

Les deux plans d'eau présents sur le site en partie Sud ne sont actuellement pas favorables aux amphibiens de par la présence de nombreux poissons et d'écrevisses de Louisiane, qui sont des prédateurs de pontes et de têtards d'amphibiens. Néanmoins, la Salamandre tachetée se reproduit sur le site et les boisements constituent des zones de repos favorables pour les amphibiens.

Enfin, l'ensemble du site constitue un îlot de fraîcheur urbain enclavé au sein d'espaces urbanisés plus chauds.

Prescriptions spécifiques

Prescriptions sur la partie du périmètre au Nord de la voie ferrée :

- Protéger les arbres remarquables : respect d'un périmètre suffisant, correspondant à la taille du houppier, autour des arbres concernés, suffisant pour leur pérennité et leur développement, où imperméabilisation, dépôt et travaux sont proscrits.
- Préserver la composition du parc existant (allées, pelouses, massifs boisés, alignements) à défaut de la présentation d'un projet global de réhabilitation du parc concerné.
- Proscrire les clôtures opaques.



Prescriptions sur la partie du périmètre au Sud de la voie ferrée, conformément au plan de gestion compensatoire et notamment :

- Préserver le boisement de chênaie acidiphile. Toute construction y est interdite.
- Restaurer les plans d'eau en faveur de la biodiversité (en faveur des amphibiens, reptiles et insectes)
- Maintenir et entretenir les lisières (en faveur des reptiles)

Entre le transformateur électrique et l'avenue de Magellan, toute construction autre que des installations techniques électriques est interdite.

- **P3XXX – Europe**

Version avant mise en compatibilité (à la date du dépôt de dossier d'enquête unique le 21 janvier 2019 à la préfecture)

Sans objet (création)

Version après mise en compatibilité

Cf. page suivante

Il est proposé d'ajouter la fiche de la mesure P3XXX - Jean Bart présent sur le plan de zonage (erreur matérielle) : cf remarque n°37 et pièce complémentaire n°13 de la partie 2.5.6 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

Règlement pièces écrites

Dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine

P3 - Espaces verts intérieurs

P3

XXX

Carrefour de l'Europe

Commune(s) **Pessac**

Intérêt écologique

Au niveau du secteur du carrefour de l'Europe, dans un secteur qui a une vocation économique, une friche hygrophile et de la pelouse urbaine sont à préserver. En effet, elles présentent un intérêt pour diverses espèces dont le Serin Cini, l'hirondelle rustique, le Pipit farlouse et le Traquet motteux.

Prescriptions spécifiques

Prescriptions concernant l'ensemble du périmètre défini :

- Préserver l'espace de respiration que représentent cette friche hygrophile et la pelouse dans des conditions favorables aux espèces animales repérées.

2. LE REGLEMENT - PIECES GRAPHIQUES

2.1 Plans de zonage n°37, 42, 43 et 46

Les plans de zonage n°37, 42, 43 et 46 sont modifiés pour intégrer :

- Création du zonage UPXX Alouette, en lieu et place du UM13
- Création du zonage UP Bic (en remplacement des zones US1 / US2 / US4 / US5 / US7 / US8 / US9 / AU12)
- Création d'une zone Ng en lieu et place d'une partie de la zone AU12
- Création d'EBC
- Inscription de 56 emplacements réservés de voirie nouveaux pour les voies, stationnements et ouvrages associés, à créer ou restructurer (cf. liste des emplacements réservés de voirie)
- Suppression des emplacements réservés de voirie et de superstructure réalisés ou n'ayant plus lieu d'être : P426 - T2032 - 2.62 (cf. listes des emplacements réservés de voirie et de superstructure)
- Inscription de 10 servitudes de localisation nouvelles pour les voies, stationnements et ouvrages associés, à créer ou restructurer répondant au programme d'équipement du projet (cf. liste des servitudes de localisation)
- Inscription des marges de recul pour mettre en œuvre les principes de lisières co-construites
- Identification de 9 servitudes de mixité sociale (SMS) nouvelles sur le carrefour de l'Alouette (cf. liste des dispositions en faveur de la diversité de l'habitat)

Versions avant mise en compatibilité (à la date du dépôt de dossier d'enquête unique le 21 janvier 2019 à la préfecture)

Les plans de zonage avant mise en compatibilité sont intégrés à l'atlas des pièces graphiques (B6).

Versions après mise en compatibilité

Les plans de zonage après mise en compatibilité sont intégrés à l'atlas des pièces graphiques (B6).

2.2 Atlas des arbres isolés

Versions avant mise en compatibilité (à la date du dépôt de dossier d'enquête unique le 21 janvier 2019 à la préfecture)

Sans objet (création)

Versions après mise en compatibilité

Le plan des arbres isolés est intégré à l'atlas des pièces graphiques (B6).

La liste exhaustive des arbres est portée en annexe.

Il est proposé de mettre à jour l'atlas des pièces graphiques pour intégrer les modifications proposées : cf. pièce complémentaire n°15 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

L'évolution de la codification porte à 24 emplacements réservés de voirie créés et 6 modifiés (P324, P325, P419, P420, S250, T1431) au lieu de 56 : cf. remarque n°16 et pièce complémentaire n°10 de l'annexe 2.5.

3. LE REGLEMENT – LISTES

3.1 Liste des emplacements réservés de voirie

En parallèle de l'évolution des plans de zonage, la liste des emplacements réservés de voirie est modifiée :

- Suppression des emplacements réservés de voirie existants P426 et T2032
- Ajout des 56 nouveaux emplacements réservés repérés au plan de zonage en précisant leur objet, leur emprise et leur bénéficiaire

Version avant mise en compatibilité (à la date du dépôt de dossier d'enquête unique le 21 janvier 2019 à la préfecture)

Cf. pages suivantes

Il est proposé de compléter et modifier la liste des emplacements réservés : cf. partie 2.5.6 / E de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse". Les modifications proposées portent à 24 emplacements réservés de voirie créés et 6 modifiés (P324, P325, P419, P420, S250, T1431) au lieu de 56.

La liste intégrant les modifications est consultable dans la pièce complémentaire n° 10 de l'annexe 2.5.

COMMUNE DE PESSAC

N° de l'ER	Désignation de l'opération	Emprise(s)	Maître d'ouvrage	Date d'inscription	date de modification	Commune(s)
P 330	Elargissement de la rue Marc Desbats entre l'Av. de Gradignan et l'Av. de Chiquet	16	BxMetro	16/12/2016		Pessac
P 331	Elargissement de l'avenue Marc Desbats entre l'avenue du Chiquet et l'avenue Schweitzer	18	BxMetro	16/12/2016		Pessac
P 368	Elargissement de la rue J. Cordier entre l'av. des Erables et l'av. du Vallon	11	BxMetro	16/12/2016		Pessac
P 418	Création d'un carrefour giratoire à l'intersection de l'av. J. Jaurès, av. du Dr N. Pénard et rue du Bas Brion	variable	BxMetro	16/12/2016		Pessac
P 419	Création d'un carrefour giratoire à l'intersection de l'av. Antoine Becquerel et de l'échangeur Ladonne	variable	BxMetro	16/12/2016		Pessac
P 420	Création d'un carrefour giratoire à l'intersection de l'av. Antoine Becquerel et de la rue Gutenberg	variable	BxMetro	16/12/2016		Pessac
P 426	Mise à 2x3 voies de la rocade ouest de Bordeaux - Section comprise entre les échangeurs 10 et 16 non inclus	63	Etat	16/12/2016		Pessac
S 198	Avenue du Bourgaillh entre l'avenue du Rouquet et la rue Madran	16	BxMetro	16/12/2016		Pessac
S 242	Elargissement Avenue Ste. Marie	16	BxMetro	16/12/2016		Pessac
S 243	Elargissement Avenue de la Forge	16	BxMetro	16/12/2016		Pessac
S 244	élargissement de l' av Arago entre l' av de la Chataigneraie et la rue Guittard	variable	BxMetro	16/12/2016		Pessac
S 245	Elargissement de l'avenue de Canéjean entre l'avenue Arago et la rue Guittard	16	Commune	16/12/2016		Pessac
S 247	Elargissement de l'av. R. Clavé entre l'av. de Canéjean et l'av. du Haut Léveque	16	BxMetro	16/12/2016		Pessac

COMMUNE DE PESSAC

N° de l'ER	Désignation de l'opération	Emprise(s)	Maître d'ouvrage	Date d'inscription	date de modification	Commune(s)
T2024	Elargissement de la rue du Haut Brana et création d'une voie nouvelle en impasse avec aire de retournement.	variable	BxMetro	16/12/2016		Pessac
T2031	Désenclavement de la parcelle EW 267	4	BxMetro	16/12/2016		Pessac
T2032	Création d'une voie d'accès au Pôle Métiers et au parc relais du tramway rue Gutenberg	16	BxMetro	16/12/2016		Pessac
T2119	Création d'un espace aménagé pour sécurisé le débouché du cheminement doux du Lartigon sur l'avenue Robert Chaumet	variable	BxMetro	16/12/2016		Pessac

Version après mise en compatibilité

Cf. pages suivantes

La liste intégrant les modifications est consultable dans la pièce complémentaire n° 10 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

COMMUNE DE PESSAC

N° de l'ER	Désignation de l'opération	Emprise(s)	Maître d'ouvrage	Date d'inscription	date de modification	Commune(s)
P 330	Elargissement de la rue Marc Desbats entre l'Av.de Gradignan et l'Av.de Chiquet	16	BxMetro	16/12/2016		Pessac
P 331	Elargissement de l'avenue Marc Desbats entre l'avenue du Chiquet et l'avenue Schweitzer	18	BxMetro	16/12/2016		Pessac
P 368	Elargissement de la rue J.Cordier entre l'av.des Erables et l'av.du Vallon	11	BxMetro	16/12/2016		Pessac
P 418	Création d'un carrefour giratoire à l'intersection de l'av J.Jaurès, av du Dr N.Pénard et rue du Bas Brion	variable	BxMetro	16/12/2016		Pessac
P 419	Création d'un carrefour giratoire à l'intersection de l'av Antoine Becquerel et de l'échangeur Ladonne	variable	BxMetro	16/12/2016		Pessac
P 420	Création d'un carrefour giratoire à l'intersection de l'av Antoine Becquerel et de la rue Gutenberg	variable	BxMetro	16/12/2016		Pessac
S 198	Avenue du Bourgaillh entre l'avenue du Rouquet et la rue Madran	16	BxMetro	16/12/2016		Pessac
S 242	Elargissement Avenue Ste.Marie	16	BxMetro	16/12/2016		Pessac
S 243	Elargissement Avenue de la Forge	16	BxMetro	16/12/2016		Pessac
S 244	élargissement de l' av Arago entre l'av de la Chataigneraie et la rue Guittard	variable	BxMetro	16/12/2016		Pessac
S 245	Elargissement de l'avenue de Canéjean entre l'avenue Arago et la rue Guittard	16	Commune	16/12/2016		Pessac
S 247	Elargissement de l'av.R.Clavé entre l'av.de Canéjan et l'av.du Haut Léveque	16	BxMetro	16/12/2016		Pessac

Cf; liste à jour dans la pièce complémentaire n° 10 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse" .

COMMUNE DE PESSAC

N° de l'ER	Désignation de l'opération	Emprise(s)	Maitre d'ouvrage	Date d'inscription	date de modification	Commune(s)
T2024	Elargissement de la rue du Haut Brana et création d'une voie nouvelle en impasse avec aire de retournement.	variable	BxMetro	16/12/2016		Pessac
T2031	Désenclavement de la parcelle EW 267	4	BxMetro	16/12/2016		Pessac
T2119	Création d'un espace aménagé pour sécurisé le débouché du cheminement doux du Lartigon sur l'avenue Robert Chaumet	variable	BxMetro	16/12/2016		Pessac

Cf; liste à jour dans la pièce complémentaire n° 10 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse" .

COMMUNE DE PESSAC

N° de l'ER	Désignation de l'opération	Emprise(s)	Maître d'ouvrage	Date d'inscription	Date de modification	Commune(s)
XXX	Création d'une voie de desserte interne	13 m	BxMetro	XX/XX/XX		Pessac
XXX	Création d'une placette et de cheminements doux	13 m	BxMetro	XX/XX/XX		Pessac
XXX	Création d'une voie de desserte interne	13 m	BxMetro	XX/XX/XX		Pessac
XXX	Création d'une liaison modes doux	13 m	BxMetro	XX/XX/XX		Pessac
XXX	Création d'un cheminement doux	13 m	BxMetro	XX/XX/XX		Pessac
XXX	Création d'une voie verte - piétons / cyclistes - le long de l'avenue Magellan	5,5 m	BxMetro	XX/XX/XX		Pessac
XXX	Création d'une voie verte - piétons / cyclistes - le long de l'avenue Magellan	5,5 m	BxMetro	XX/XX/XX		Pessac
XXX	Création d'une voie verte - piétons / cyclistes - le long de l'avenue Magellan	5,5 m	BxMetro	XX/XX/XX		Pessac
XXX	Création d'une voie verte - piétons / cyclistes - le long de l'avenue de Canéjan	5,5 m	BxMetro	XX/XX/XX		Pessac
XXX	Création d'une voie verte - piétons / cyclistes - le long de l'avenue de Canéjan	5,5 m	BxMetro	XX/XX/XX		Pessac
XXX	Création d'une voie verte rue Perrin	variable	BxMetro	XX/XX/XX		Pessac
XXX	Création d'une voie verte rue Perrin	variable	BxMetro	XX/XX/XX		Pessac

Cf, liste à jour dans la pièce complémentaire n° 10 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse" .

COMMUNE DE PESSAC

N° de l'ER	Désignation de l'opération	Emprise(s)	Maître d'ouvrage	Date d'inscription	Date de modification	Commune(s)
XXX	Aménagement pour sécurisation de l'intersection entre l'avenue du Haut-Lévêque et la rue Léonard de Vinci	17,7 m	BxMetro	XX/XX/XX		Pessac
XXX	Elargissement du profil de la rue Gutenberg pour permettre la sécurisation des piétons et des cyclistes	17,7 m	BxMetro	XX/XX/XX		Pessac
XXX	Aménagement pour sécurisation de l'intersection entre l'avenue du Haut-Lévêque et la rue Gutenberg	17,7 m	BxMetro	XX/XX/XX		Pessac
XXX	Aménagement pour sécurisation de l'intersection entre l'avenue du Haut-Lévêque et la rue Gutenberg	17,7 m	BxMetro	XX/XX/XX		Pessac
XXX	Création d'une nouvelle voirie permettant de relier l'avenue Gustave Eiffel et la rue Gutenberg	variable	BxMetro	XX/XX/XX		Pessac
XXX	Elargissement de l'avenue du Haut-Lévêque pour assurer les continuités cyclables	variable	BxMetro	XX/XX/XX		Pessac
XXX	Elargissement de l'avenue du Haut-Lévêque pour assurer les continuités cyclables	variable	BxMetro	XX/XX/XX		Pessac
XXX	Aménagement pour sécurisation de l'intersection entre l'avenue du Haut-Lévêque et la rue Gutenberg	variable	BxMetro	XX/XX/XX		Pessac
XXX	Aménagement pour sécurisation de l'intersection entre l'avenue du Haut-Lévêque et l'avenue Gustave Eiffel	variable	BxMetro	XX/XX/XX		Pessac
XXX	Création d'une nouvelle voirie double sens permettant de relier l'avenue du Haut-Lévêque à l'avenue Edison	16 m	BxMetro	XX/XX/XX		Pessac
XXX	Aménagement pour sécurisation de l'intersection entre l'avenue du Haut-Lévêque et l'avenue Gustave Eiffel	21,3 m	BxMetro	XX/XX/XX		Pessac
XXX	Aménagement pour sécurisation de l'intersection entre l'avenue du Haut-Lévêque et l'avenue Gustave Eiffel	21,3 m	BxMetro	XX/XX/XX		Pessac

Cf; liste à jour dans la pièce complémentaire n° 10 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse" .

COMMUNE DE PESSAC

N° de l'ER	Désignation de l'opération	Emprise(s)	Maître d'ouvrage	Date d'inscription	Date de modification	Commune(s)
XXX	Elargissement de la Voie Romaine pour assurer les continuités modes doux	18,3 m	BxMetro	XX/XX/XX		Pessac
XXX	Création d'une nouvelle voirie double sens permettant de relier l'avenue du Haut-Lévêque à l'avenue de Broglie	19,1 m	BxMetro	XX/XX/XX		Pessac
XXX	Création d'une voie de dépose reprise co-voiturage	19,1 m	BxMetro	XX/XX/XX		Pessac
XXX	Création d'une nouvelle voirie permettant de relier la rue Héliodore Galienne à l'avenue de Canéjan	variable	BxMetro	XX/XX/XX		Pessac
XXX	Création d'une voie de dépose reprise co-voiturage	variable	BxMetro	XX/XX/XX		Pessac
XXX	Création d'une voie à sens unique permettant de relier l'échangeur 14 avec la rue Héliodore Galienne	variable	BxMetro	XX/XX/XX		Pessac
XXX	Elargissement de la rue Becquerel afin d'assurer les continuités d'itinéraires modes doux sécurisés	variable	BxMetro	XX/XX/XX		Pessac
XXX	Elargissement de la rue Becquerel afin d'assurer les continuités d'itinéraires modes doux sécurisés	variable	BxMetro	XX/XX/XX		Pessac
XXX	Aménagement pour sécurisation de l'intersection entre l'avenue Becquerel et la rue Gutenberg / Echangeur 14	variable	BxMetro	XX/XX/XX		Pessac
XXX	Aménagement pour sécurisation de l'intersection entre l'avenue Becquerel / Echangeur 14	variable	BxMetro	XX/XX/XX		Pessac
XXX	Aménagement pour sécurisation de l'intersection entre l'avenue Becquerel / Echangeur 14	variable	BxMetro	XX/XX/XX		Pessac
XXX	Aménagement pour sécurisation de l'intersection entre l'avenue Becquerel / Echangeur 14	variable	BxMetro	XX/XX/XX		Pessac

Cf; liste à jour dans la pièce complémentaire n° 10 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse" .

COMMUNE DE PESSAC

N° de l'ER	Désignation de l'opération	Emprise(s)	Maître d'ouvrage	Date d'inscription	Date de modification	Commune(s)
XXX	Aménagement pour sécurisation de l'intersection entre l'avenue Becquerel / Echangeur 14	19,9 m	BxMetro	XX/XX/XX		Pessac
XXX	Elargissement de l'avenue Gustave Eiffel pour assurer les continuités cyclables	variable	BxMetro	XX/XX/XX		Pessac
XXX	Elargissement de l'avenue Gustave Eiffel pour assurer les continuités cyclables	variable	BxMetro	XX/XX/XX		Pessac
XXX	Elargissement de l'avenue Gustave Eiffel pour assurer les continuités cyclables	variable	BxMetro	XX/XX/XX		Pessac
XXX	Aménagement pour sécurisation de l'intersection entre l'avenue de Saige et l'allée Newton	variable	BxMetro	XX/XX/XX		Pessac
XXX	Aménagement pour sécurisation de l'intersection entre l'avenue de Saige et l'allée Newton	variable	BxMetro	XX/XX/XX		Pessac
XXX	Elargissement de la voie romaine afin d'assurer les continuités d'itinéraires modes doux sécurisés	variable	BxMetro	XX/XX/XX		Pessac
XXX	Aménagement pour sécurisation de l'intersection entre l'avenue de Tuileranne et l'avenue de Canteranne	variable	BxMetro	XX/XX/XX		Pessac

COMMUNE DE GRADIGNAN

N° de l'ER	Désignation de l'opération	Emprise(s)	Maître d'ouvrage	Date d'inscription	Date de modification	Commune(s)
XXX	Création d'une voie verte permettant de relier Canéjan à l'avenue de l'Hippodrome sur un itinéraire dédié et sécurisé	5,5 m	BxMetro	XX/XX/XX		Gradignan
XXX	Aménagement de l'avenue de l'Europe pour assurer les continuité piétonnes et cycles	16 m	BxMetro	XX/XX/XX		Gradignan
XXX	Aménagement de l'avenue de l'Europe pour assurer les continuité piétonnes et cycles	16 m	BxMetro	XX/XX/XX		Gradignan
XXX	Création des pistes cyclables permettant de relier l'avenue de l'Hippodrome à la passerelle A63	5,5 m	BxMetro	XX/XX/XX		Gradignan
XXX	Création d'un itinéraire mode doux, voie verte, permettant de relier l'avenue de l'Hippodrome à l'avenue de la Grande Lande	5,5 m	BxMetro	XX/XX/XX		Gradignan
XXX	Aménagement pour sécurisation de l'intersection entre l'avenue de la grande Lande et l'avenue de Mégevie	5,5 m	BxMetro	XX/XX/XX		Gradignan
XXX	Aménagement pour sécurisation de l'intersection entre l'avenue de la grande Lande et l'avenue de Mégevie	5,5 m	BxMetro	XX/XX/XX		Gradignan
XXX	Création d'une voie verte pour un itinéraire sécurisé le long de l'avenue du Solarium	5,5 m	BxMetro	XX/XX/XX		Gradignan
XXX	Création d'une voie verte pour un itinéraire sécurisé le long de l'avenue du Solarium	5,5 m	BxMetro	XX/XX/XX		Gradignan
XXX	Création d'une voie verte pour un itinéraire sécurisé le long de l'avenue du Solarium	5,5 m	BxMetro	XX/XX/XX		Gradignan
XXX	Création d'une voie verte pour un itinéraire sécurisé le long de l'avenue du Solarium	5,5 m	BxMetro	XX/XX/XX		Gradignan
XXX	Création d'une voie verte pour un itinéraire sécurisé le long de l'avenue du Solarium	5,5 m	BxMetro	XX/XX/XX		Gradignan

Cf; liste à jour dans la pièce complémentaire n° 10 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse" .

3.2 Liste des emplacements réservés de superstructure

En parallèle de l'évolution des plans de zonage, la liste des emplacements réservés de superstructure est modifiée :

- Suppression de l'emplacement réservé de superstructure 2.62 - Bassin de retenue Bacalan

Version avant mise en compatibilité (à la date du dépôt de dossier d'enquête unique le 21 janvier 2019 à la préfecture)

Cf. page suivante

COMMUNE DE PESSAC

Numéro de l'ER	Vocation	Nature détaillée des équipements	Superficie (en m ²)	Maîtrise d'ouvrage	Date d'inscription au PLU	Date de modification du PLU	Commune(s) concernée(s)
2.58	Eau et assainissement	Bassin de retenue Fanning Lafontaine	8 143	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
2.59a	Eau et assainissement	Bassin de retenue et collecteurs liés sur le Campus	38 696	BxMetro	16/12/2016		TALENCE, PESSAC
2.59b	Eau et assainissement	Bassin de retenue et collecteurs liés sur le Campus	771	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
2.60	Eau et assainissement	Bassin de retenue et recallibrage du fossé Chappement	12 754	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
2.61	Eau et assainissement	Bassin de retenue Transformateur	18 393	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
2.62	Eau et assainissement	Bassin de retenue Bacalan	15 787	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
2.88	Eau et assainissement	Bassin de retenue	17 066	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
2.89	Eau et assainissement	Bassin de retenue	21 979	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
4.60	Espaces verts	Parc public Lavielle	1 747	Commune	16/12/2016		PESSAC
4.61	Espaces verts	Extension Parc public Razon	291	Commune	16/12/2016		PESSAC
4.62	Espaces verts	Extension du Parc public Bois des Sources du Peugue	182 787	Commune	16/12/2016		PESSAC

Version après mise en compatibilité

COMMUNE DE PESSAC

Numéro de l'ER	Vocation	Nature détaillée des équipements	Superficie (en m²)	Maîtrise d'ouvrage	Date d'inscription au PLU	Date de modification du PLU	Commune(s) concernée(s)
2.58	Eau et assainissement	Bassin de retenue Fanning Lafontaine	8 143	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
2.59a	Eau et assainissement	Bassin de retenue et collecteurs liés sur le Campus	38 696	BxMetro	16/12/2016		TALENCE, PESSAC
2.59b	Eau et assainissement	Bassin de retenue et collecteurs liés sur le Campus	771	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
2.60	Eau et assainissement	Bassin de retenue et recalibrage du fossé Chappement	12 754	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
2.61	Eau et assainissement	Bassin de retenue Transformateur	18 393	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
2.88	Eau et assainissement	Bassin de retenue	17 066	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
2.89	Eau et assainissement	Bassin de retenue	21 979	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
4.60	Espaces verts	Parc public Lavielle	1 747	Commune	16/12/2016		PESSAC
4.61	Espaces verts	Extension Parc public Razon	291	Commune	16/12/2016		PESSAC
4.62	Espaces verts	Extension du Parc public Bois des Sources du Peugue	182 787	Commune	16/12/2016		PESSAC

3.3 Liste des servitudes de localisation

En parallèle de l'évolution des plans de zonage, la liste des servitudes de localisation est modifiée :

- Ajout des 10 nouvelles servitudes de localisation qui précise leur vocation et leur nature

Version avant mise en compatibilité (à la date du dépôt de dossier d'enquête unique le 21 janvier 2019 à la préfecture)

Sans objet (création)

Version après mise en compatibilité

Cf. page suivante

Il est proposé de préciser et de corriger la codification, la nature et le localisation des servitudes de localisation : cf. remarques n°8 et 42 de la partie 2.5.6 / E et pièce complémentaire n°11 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

COMMUNE DE PESSAC

N° de la servitude de localisation	Vocation	Nature de la servitude de localisation	Date d'inscription	Date de modification	Commune(s) concernée(s)
XXX	MILTIMODALITE	Création d'une aire de multimodalité de l'ordre de 100 à 1000 m² incluant par exemple tout ou partie des éléments de programme suivants : - aire de dépose-reprise covoiturage aménagée avec un couloir de 25m de longueur minimum par 5m de large en moyenne - espace équipé dédié au stationnement des vélos (arceaux et/ou box sécurisés) - point de rencontre / kiosque à services - mobilier (Abri / bancs / éclairage / signalétique) - station VCub	XX/XX/XX		Pessac
XXX	VOIRIE	Servitude de localisation pour l'aménagement : - d'une voie de desserte technique interne et de liaisons douces entre l'avenue du Haut-Lévêque et l'avenue Pasteur - des abords des avenues Haut-Lévêque et Pasteur - de places de stationnement véhicules	XX/XX/XX		Pessac
XXX	MILTIMODALITE	Création d'une aire de multimodalité de l'ordre de 100 à 1000 m² incluant par exemple tout ou partie des éléments de programme suivants : - aire de dépose-reprise covoiturage aménagée avec un couloir de 25m de longueur minimum par 5m de large en moyenne - espace équipé dédié au stationnement des vélos (arceaux et/ou box sécurisés) - point de rencontre / kiosque à services - mobilier (Abri / bancs / éclairage / signalétique) - station VCub Aménagement d'une liaison cyclable entre le domaine universitaire et la commune de Cestas le long de l'avenue du Haut-Lévêque	XX/XX/XX		Pessac
XXX	VOIRIE	Création d'une voie de remallage permettant de relier l'avenue de Canéjan à l'avenue de Magellan. Voie à sens unique et voie verte	XX/XX/XX		Pessac
XXX	VOIRIE	Création d'une sortie supplémentaire depuis le secteur Europarc (voie en sens unique permettant de relier le rue Léonard de Vinci à l'Avenue de Canéjan) Création d'une continuité de la piste cyclable sur la rue Perrin (ER-BIC-011)	XX/XX/XX		Pessac

Cf; liste à jour dans la pièce complémentaire n° 11 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse" .

COMMUNE DE PESSAC

N° de la servitude de localisation	Vocation	Nature de la servitude de localisation	Date d'inscription	Date de modification	Commune(s) concernée(s)
XXX	MODES DOUX	Création d'un cheminement piéton PMR permettant de relier l'avenue du Haut-Lévêque à la rue Léonard de Vinci	XX/XX/XX		Pessac
XXX	MULTIMODALITE	Création : - d'une voie de desserte interne est / ouest à double sens reliant la rue Edison et la rue Paul Emile Appell selon un profil de 16 m et d'une longueur de l'ordre de 600m - d'un parvis piéton en lien avec Coeur Bersol valorisant la Tour Thalès, - d'une liaison douce piétons et vélos selon un axe nord / sud depuis le parvis, entre Coeur Bersol et le site actuellement occupé par Orange (rue Edison à Canéjan) selon un profil entre 8 et 10 m	XX/XX/XX		Pessac
XXX	MODES DOUX	Création d'une liaison douce PMR assurant une liaison piétonne sécurisée entre l'avenue de Broglie et l'avenue Archimède et permettant également un accès lisible et simplifié au RIE de la Monnaie de Paris pour les salariés des entreprises voisines Accueil d'une offre de stationnement pour les vélos	XX/XX/XX		Pessac
XXX	MILTIMODALITE	Servitude de localisation permettant d'assurer : - la continuité des itinéraires piétons et cycles sur l'avenue Gustave Eiffel, au droit des futurs arrêts de bus, - la continuité des itinéraires piétons et cycles sur l'avenue de Tuileranne (emprise supplémentaire) ; - la sécurisation des accès au centre commercial depuis le giratoire de Saige ; - la création d'une aire de multimodalité de l'ordre de 100 à 1000 m² incluant par exemple tout ou partie des éléments de programme suivants : une aire de dépose-reprise covoiturage aménagée avec un couloir de 25m de longueur minimum par 5m de large en moyenne, un espace équipé dédié au stationnement des vélos (arceaux et/ou box sécurisés), un point de rencontre / kiosque à services, du mobilier (Abri / bancs / éclairage / signalétique) et une station VCub	XX/XX/XX		Pessac

COMMUNE DE GRADIGNAN

N° de la servitude de localisation	Vocation	Nature de la servitude de localisation	Date d'inscription	Date de modification	Commune(s) concernée(s)
XXX	MULTIMODALITE	Implantation des rampes PMR (personnes à mobilité réduite) de la passerelle A63	XX/XX/XX		Gradignan

Cf; liste à jour dans la pièce complémentaire n° 11 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse" .

3.4 Liste des dispositions en faveur de la diversité de l'habitat

Version avant mise en compatibilité (à la date du dépôt de dossier d'enquête unique le 21 janvier 2019 à la préfecture)

Cf. page suivante

COMMUNE DE PESSAC (page1/2)

SMS	Commune	Désignation	Part minimum de la surface de plancher consacrée à l'habitat	Part de la surface de plancher habitat créée au logement locatif social	Part de la surface de plancher habitat créée à l'accession sociale	Date d'inscription au PLU 3.1	Date de modification
SMS.198	PESSAC	Le monteil / Avenue de Madran	100%	>=80%		16/12/2016	
SMS.281	PESSAC	Verthamon Haut-Brion / rue Francis Garnier 1	100%		100%	16/12/2016	
SMS.282	PESSAC	Le Monteil - rue de la Fon de Madran 1	100%	>=80%		16/12/2016	
SMS.283	PESSAC	Le Monteil - rue de la Fon de Madran 2	100%	>=50%		16/12/2016	
SMS.284	PESSAC	Noës - avenue du pont de l'Orient	100%		100%	16/12/2016	
SMS.287	PESSAC	Le Bourg - avenue Pasteur	100%	>=80%		16/12/2016	
SMS.288	PESSAC	Brivazac Candau - rue Chiquet Brion	100%		100%	16/12/2016	
SMS.289	PESSAC	Arago La châtaigneraie / bld de Ladonne	100%		>=50%	16/12/2016	
SMS.291	PESSAC	Arago La châtaigneraie / avenue de Canéjan	>=80%	>=40%	>=20%	16/12/2016	
SMS.292	PESSAC	Arago La châtaigneraie / rue de la Garenne	100%	>=80%		16/12/2016	
SMS.293	PESSAC	France Alouette / allée de haut Lévêque 1	100%	>=60%	>=20%	16/12/2016	
SMS.294	PESSAC	France Alouette / allée du haut Lévêque 2	80%	>=60%	>=20%	16/12/2016	
SMS.295	PESSAC	Le Monteil / Avenue Pasteur	80%	>=80%		16/12/2016	
SMS.297	PESSAC	Arago La châtaigneraie / avenue Bougnard	100%		>=50%	16/12/2016	
SMS.336	PESSAC	Magonty / Rue de la Poudrière	100%	>=30%	>=10%	16/12/2016	

Version après mise en compatibilité

Cf. pages suivantes

COMMUNE DE PESSAC (page1/2)

SMS	Commune	Désignation	Part minimum de la surface de plancher consacrée à l'habitat	Part de la surface de plancher habitat créée au logement locatif social	Part de la surface de plancher habitat créée à l'accession sociale	Date d'inscription au PLU 3.1	Date de modification
SMS.198	PESSAC	Le montell / Avenue de Madran	100%	>=80%		16/12/2016	
SMS.281	PESSAC	Verthamon Haut-Brion / rue Francis Garnier 1	100%		100%	16/12/2016	
SMS.282	PESSAC	Le Montell - rue de la Fon de Madran 1	100%	>=80%		16/12/2016	
SMS.283	PESSAC	Le Montell - rue de la Fon de Madran 2	100%	>=50%		16/12/2016	
SMS.284	PESSAC	Noës - avenue du pont de l'Orient	100%		100%	16/12/2016	
SMS.287	PESSAC	Le Bourg - avenue Pasteur	100%	>=80%		16/12/2016	
SMS.288	PESSAC	Brivazac Candau - rue Chiquet Brion	100%		100%	16/12/2016	
SMS.289	PESSAC	Arago La châtaigneraie / bld de Ladonne	100%		>=50%	16/12/2016	
SMS.291	PESSAC	Arago La châtaigneraie / avenue de Canéjan	>=80%	>=40%	>=20%	16/12/2016	
SMS.292	PESSAC	Arago La châtaigneraie / rue de la Garenne	100%	>=80%		16/12/2016	
SMS.293	PESSAC	France Alouette / allée de haut Lévêque 1	100%		>=50%	16/12/2016	MECDU BIC Extra-rocade
SMS.294	PESSAC	France Alouette / allée du haut Lévêque 2	80%	>=50%		16/12/2016	MECDU BIC Extra-rocade
SMS.295	PESSAC	Le Montell / Avenue Pasteur	80%	>=80%		16/12/2016	
SMS.297	PESSAC	Arago La châtaigneraie / avenue Bougnard	100%		>=50%	16/12/2016	
SMS.336	PESSAC	Magonty / Rue de la Poudrière	100%	>=30%	>=10%	16/12/2016	

COMMUNE DE PESSAC (page2/2)

SMS	Commune	Désignation	Part minimum de la surface de plancher consacrée à l'habitat	Part de la surface de plancher habitat créée au logement locatif social	Part de la surface de plancher habitat créée à l'accession sociale	Date d'inscription au PLU 3.1	Date de modification
SMS.338	PESSAC	Verthamon Haut-Brion / rue Francis Garnier 2	100%		100%	16/12/2016	
SMSXX	PESSAC	Carrefour-Alouette_Cancha	>= 60%	>= 30%	>= 20%	MECDU BIC Extra-rocade	
SMSXX	PESSAC	Carrefour-Alouette_Rameau	>= 70%	>= 50%		MECDU BIC Extra-rocade	
SMSXX	PESSAC	Carrefour-Alouette_Bourgailh	>= 70%	>= 50%		MECDU BIC Extra-rocade	
SMSXX	PESSAC	Carrefour-Alouette_Beutre	>= 100%	>= 35%	>= 25%	MECDU BIC Extra-rocade	
SMSXX	PESSAC	Carrefour-Alouette_Thomasson	>= 70%	>= 30%		MECDU BIC Extra-rocade	
SMSXX	PESSAC	Carrefour-Alouette_Terminus	>= 60%	>= 20%	>= 30%	MECDU BIC Extra-rocade	
SMSXX	PESSAC	Carrefour-Alouette_Renault	>= 60%	>= 30%	>= 20%	MECDU BIC Extra-rocade	
SMSXX	PESSAC	Carrefour-Alouette_Pasteur	>= 70%		>= 35%	MECDU BIC Extra-rocade	
SMSXX	PESSAC	Carrefour-Alouette_Citroën	>= 70%	>= 35%		MECDU BIC Extra-rocade	

ANNEXES

Création du règlement de la zone UPXX Alouette (1.1.1)

Règlement zone UM13

Règlement zone UPXX Alouette - Version projet MECDU

Création du règlement de la zone UP Bic (1.1.2)

Règlement zone US1

Règlement zone US2

Règlement zone US4

Règlement zone US5

Règlement zone US7

Règlement zone US8

Règlement zone US9

Règlement zone AU12

Règlement zone UP Bic - Version projet MECDU

Modification du règlement de la zone UPZ1 (1.1.3)

Règlement zone UPZ1

Règlement zone UPZ1 - Version projet MECDU

Liste des arbres isolés



Règlement pièces écrites

Règlement zone UM 13

Tissus à dominante de grands ensembles et tissus mixtes

> 1^{re} révision approuvée par délibération du Conseil de la Métropole en date du 16 décembre 2016

1. Fonctions urbaines	4
1.1. Destination des constructions	4
1.2. Occupations et utilisations du sol interdites	6
1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	7
1.3.1. Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique	7
1.3.2. Conditions particulières relatives à la destination des constructions	7
1.3.3. Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement	7
1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances	8
1.3.5. Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager	9
1.3.6. Autres conditions particulières	10
1.4. Conditions de réalisation des aires de stationnement	10
1.4.1. Stationnement des véhicules motorisés	11
1.4.2. Stationnement des vélos	15
2. Morphologie urbaine	17
2.1. Définitions et principes	17
2.1.1. Emprise bâtie	17
2.1.2. Implantation des constructions	17
2.1.3. Hauteurs (HF et HT)	19
2.1.4. Espaces en pleine terre	20
2.1.5. Constructions existantes	20
2.2. Dispositions réglementaires - cas général	20
2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs	22
2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1	24
2.3. Cas particuliers	24
2.3.1. Piscines et constructions annexes à l'habitation de faibles dimensions	24
2.3.2. Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	25
2.3.3. Implantations différentes	25
2.3.4. Hauteurs différentes	26
2.3.5. Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager	27
2.3.6. Règles particulières relatives au bruit des infrastructures	27
2.3.7. Règles particulières applicables le long des routes classées à grande circulation	27
2.3.8. Règles particulières relatives aux commerces existants et au maintien de leur activité sur site	27
2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	28
2.4.1. Aspect extérieur des constructions	28
2.4.2. Clôtures	29
2.4.3. Affouillements et exhaussements du sol naturel	30
2.4.4. Aménagement des abords et plantations	30
3. Desserte par les réseaux et services urbains	33
3.1. Desserte par la voirie	33
3.1.1. Définition de la desserte	33
3.1.2. Conditions de desserte	33
3.2. Accès	33
3.2.1. Définition de l'accès	33
3.2.2. Conditions d'accès	33
3.2.3. Bande d'accès ou servitude de passage	34
3.3. Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	34
3.3.1. Eau potable	34
3.3.2. Eaux pluviales	35
3.3.3. Assainissement	35
3.3.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications	36
3.3.5. Numérique	36
3.4. Collecte des déchets	36

3.5. Réseau de chaleur 37

1. Fonctions urbaines

Le présent chapitre permet de connaître les occupations et utilisations autorisées dans la zone et les conditions qui s'y rattachent.

1.1. Destination des constructions

Les destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du Code de l'urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations.

Ces définitions sont communes à l'ensemble des zones.

Pour connaître les destinations autorisées sur la zone, il faut se référer aux deux chapitres du présent règlement :

- 1.2 "occupations et utilisations du sol interdites",
- 1.3 "occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".

Important : Les destinations qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions particulières, sont autorisées.

Définitions

• Artisanat :

Cette destination comprend les locaux destinés à des activités de fabrication, de façonnage, d'assemblage, de transformation, de réparation ou de prestation de services relevant de l'artisanat.

L'artisanat se différencie de l'industrie par son processus de production. Le travail y est faiblement divisé, les tâches manuelles y sont dominantes, peu répétitives et demandent un savoir et/ou un savoir faire important.

Les activités artisanales exercées à des fins de vente directe de leur production au public relèvent de la destination commerciale (boulangerie, boucherie...).

• Bureaux :

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées essentiellement des activités de direction (sièges sociaux), de prestation de services aux entreprises, de gestion, d'études, de conseil et/ou d'expertise, de conception, d'informatique, de recherche et développement, d'ingénierie, de vente par correspondance, de démarchage téléphonique ou de téléassistance...

Cette destination concerne également les locaux destinés à l'exercice des professions libérales de services (avocats, architectes, professions paramédicales, vétérinaires, etc...). Les cabinets médicaux, maisons médicales et regroupements de professionnels de la santé entrent dans la destination des services publics ou d'intérêt collectif à vocation sanitaire.

Les agences immobilières, banques, agences d'intérim, agences de voyage, courtiers d'assurance sont compris dans cette destination.

Pour être rattachées à la destination de bureaux, les activités de présentation et de vente directe de produits au public ne peuvent y être exercées qu'à titre accessoire.

• Commerce :

Cette destination comprend les locaux destinés à la présentation, à la location ou à la vente directe de produits au public et les locaux annexes destinés à l'entreposage des produits.

Cette destination concerne également les activités de services au public telles que laveries automatiques, pressing, retouches, repassage, coiffure, soins de beauté, entretien corporel, activités photographiques, salles de jeux, reprographie, photocopie, complexes cinématographiques, enseignement de la conduite.

De la même façon, les activités artisanales exercées à des fins de vente directe de leur production au public relèvent de la destination commerciale (boulangerie, boucherie...)

Les cafés et les restaurants sont compris dans cette destination, tout comme les « points permanents de retrait par la clientèle d'achats de détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile », ou « drive ».

Le commerce de gros sans activité de détail n'entre pas dans cette destination.

• Entrepôts :

Cette destination comprend les locaux logistiques destinés à l'entreposage et au reconditionnement de produits, de marchandises et de matériaux ainsi que le commerce de gros sans activité de détail.

Les "points permanents de retrait par la clientèle d'achats de détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile", ou "drive", n'entrent pas dans cette catégorie. Ils sont ainsi considérés comme des surfaces commerciales (voir destination "commerce").

• **Exploitation agricole et forestière :**

Cette destination comprend :

- Pour les exploitations agricoles : les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité agricole telle que définie au Livre III, chapitre 1er du Code rural et de la pêche.

Ils permettent notamment la culture (châssis, serres...) et/ou l'élevage des animaux, y compris les centres de transit, le stockage des productions et des récoltes, l'accueil des salariés agricoles et le rangement du matériel, la transformation des produits de l'exploitation et, le cas échéant, leur commercialisation sur le site de l'exploitation.

Ils comprennent également les centres équestres, haras, etc. dès lors qu'ils sont sans lien avec des activités de spectacle.

Ils prennent en compte la production et, le cas échéant, la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation. Toutefois, cette production doit être issue pour au moins 50 % de matières provenant de cette ou de ces exploitations.

- Pour les exploitations forestières : toutes les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité forestière, à savoir la production de bois, le prélèvement de produits sur la forêt vivante (liège, gommages...), voire la cueillette. L'exploitation forestière permet la gestion et l'entretien durable des ressources forestières et leur valorisation marchande dans le cadre de la vente de produits bruts ou très peu transformés.

• **Habitation :**

Cette destination comprend tous les logements, notamment les logements liés et nécessaires au bon fonctionnement des entreprises agricoles, forestières, artisanales, industrielles ou commerciales. Relèvent également de l'habitation, les chambres d'hôtes, les locaux ou aménagements annexes à l'habitation tels que piscine, garage, abri de jardin...

• **Hébergement hôtelier :**

Cette destination comprend tout mode d'hébergement relevant de l'application du livre III du Code du tourisme, notamment les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel et résidence de tourisme, les gîtes, les établissements hôteliers de plein air de type campings et parc résidentiel de loisirs. Sont aussi concernées les fermes auberges, salles de réception, etc...

Relèvent également de cette destination les résidences services dès lors que les critères suivants sont exhaustivement et cumulativement respectés :

- un hébergement à caractère temporaire,

- un minimum d'espaces communs propres aux hôtels non laissés à la libre disposition de ses occupants (restauration, blanchisserie, accueil).

A défaut du respect de l'ensemble de ces critères, ces résidences sont rattachées à la destination d'habitation.

• **Industrie :**

Cette destination comprend les constructions, installations et aménagements destinés à des activités économiques de fabrication, de façonnage, d'assemblage, de transformation pour produire en série des biens matériels commercialisables. Ainsi, c'est le processus de production qui différencie l'industrie de l'artisanat.

Elle comprend également les activités d'extraction et d'exploitation de matières premières, la production d'énergie, les activités de retraitement, de démantèlement et/ou de recyclage.

• **Services publics ou d'intérêt collectif :**

Cette destination comprend les constructions, aménagements et installations, publics ou privés, destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général et à répondre à un besoin collectif, notamment dans la gestion et l'entretien des milieux naturels, dans les domaines administratifs, hospitaliers, sanitaires (cabinets médicaux, maisons médicales et regroupements de professionnels de la santé...), sociaux, culturels (salles de spectacles, cinémas hors complexes cinématographiques...), sportifs, récréatifs et de loisirs, cultuels, judiciaires et pénitenciers, de la défense, des secours et de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, de l'accueil de l'enfance et de la petite enfance.

Elle concerne également :

- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (pépinières, incubateurs) ;
- les locaux d'hébergement relevant du code de la construction et de l'habitation (hébergements et logements temporaires pour les personnes et ménages en difficultés : maisons relais, hébergements d'urgence...) ;
- les dispositifs prévus dans le cadre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage ;
- les constructions et installations destinées au bon fonctionnement des services urbains (transport, eau, assainissement, déchets, énergies, communication, dispositifs de production d'énergies renouvelables...).

Principes généraux

Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble. Ainsi, à titre d'exemple, les locaux annexes de type bureaux, locaux de gardiennage ou d'entreposage nécessaires au bon fonctionnement d'une activité d'artisanat ou d'industrie, sont rattachés à leur destination principale. Toutefois, dans certains cas, pour certaines destinations ou certains zonages, des conditions particulières peuvent être définies. Celles-ci le sont alors expressément dans la règle de la zone concernée.

Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations, au prorata de la surface de plancher affectée à chacune d'entre elles.

1.2. Occupations et utilisations du sol interdites

De manière générale, les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement, de paysage sont interdites.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, délimités au plan de zonage ou en annexe du PLU, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme et / ou de la réglementation en vigueur.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'entrepôt, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions destinées à l'industrie, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- L'aménagement de terrains de camping / caravanning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- La construction et l'extension de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs isolées.
- Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent, à l'exception des dispositifs prévus dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés.
- Les constructions, installations et aménagements portant atteinte aux éléments repérés au plan de zonage au

1/5000^e relevant des "dispositions particulières relatives aux continuités écologiques, zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager".

1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sont soumises aux conditions et/ou restrictions suivantes.

1.3.1. Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

En application des dispositions du Code de l'urbanisme, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée.

Toutefois, toute reconstruction est interdite si celle-ci expose ses occupants à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité.

Par ailleurs, dans le cas où la destruction résulte d'une démolition volontaire, la reconstruction à l'identique n'est autorisée que si l'édification d'une construction équivalente s'avère impossible dans le cadre de l'application du présent règlement.

1.3.2. Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Sont autorisées dans les conditions définies ci-dessous, les constructions suivantes :

1.3.2.1. Constructions destinées à l'entrepôt

La réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation mesurées d'entrepôts existants.

1.3.2.2. Constructions destinées à l'industrie

La réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation mesurées des constructions existantes.

1.3.2.3. Constructions situées dans l'emprise des linéaires destinés à la diversité commerciale

Pour les constructions situées dans l'emprise des "linéaires destinés à la diversité commerciale" repérés au plan de zonage au 1/5000^e, le rez-de-chaussée des constructions doit être affecté en totalité, sur une profondeur de 8 mètres minimum à compter de la façade sur voies et emprises publiques :

- Sur les linéaires identifiés comme "commerce et artisanat", à des activités artisanales, commerciales et / ou à des constructions et installations nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif.
- Sur les linéaires identifiés comme "accueil d'activités et de services", à des activités artisanales, commerciales, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier et / ou à des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Sont déduites de la surface des rez-de-chaussée, les surfaces affectées aux parties communes nécessaires au fonctionnement des constructions (halls d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, de gardiennage, de stockage des déchets, espaces de stationnement vélos...).

Ces dispositions ne concernent que les changements de destination des rez-de-chaussée de constructions existantes et les nouvelles constructions.

1.3.3. Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement

Au titre de la diversité sociale de l'habitat et du logement, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions suivantes :

1.3.3.1. Servitude de mixité sociale

Sur les terrains repérés au plan de zonage au 1/5000^e où il est établi une servitude de mixité sociale (SMS), les prescriptions portées dans la "liste des dispositions en faveur de la diversité de l'habitat" doivent être respectées.

1.3.3.2. Secteur de diversité sociale

Dans les secteurs de diversité sociale repérés au plan de zonage au 1/5000°, toute opération ou aménagement doit comporter une part de surface de plancher destinée à du logement locatif social financé par un prêt aidé de l'Etat et / ou à de l'accession sociale.

Ainsi, toute opération ou aménagement soumis à autorisation générant après travaux ou changement de destination au moins 2 000 m² de surface de plancher destinée à l'habitation est concernée. La part doit alors être supérieure ou égale au pourcentage fixé au plan de zonage. Ce pourcentage s'applique à la surface de plancher après travaux destinée à l'habitation.

Cette disposition ne s'applique pas :

- si l'opération est comprise dans un projet d'aménagement dont la programmation en logements a fait l'objet d'une délibération de l'autorité compétente ;
- si la parcelle ou l'unité foncière est concernée par une servitude de mixité sociale (SMS) repérée au plan de zonage ;
- si la parcelle se situe dans un quartier relevant du Contrat de Ville métropolitain.

1.3.3.3. Secteur de taille de logement

Dans les secteurs de taille de logement (STL) repérés au plan de zonage, les prescriptions portées dans la "liste des dispositions en faveur de la diversité de l'habitat" doivent être respectées.

1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

Au titre de la salubrité, de la prévention des risques et de la protection contre les nuisances, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions suivantes :

1.3.4.1. Risques naturels et technologiques

Pour protéger les biens et les personnes, les occupations et utilisations du sol sont soumises à conditions, au vu de la réglementation en vigueur (plans de prévention...) et de la connaissance du risque le plus récent, en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme. Ces conditions s'appliquent notamment dans les secteurs repérés au plan de zonage ou en annexe du PLU au titre :

- de l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, affaissements, éboulements... ;
- des risques technologiques.

1.3.4.2. Installations classées

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées au titre du Code de l'environnement sont autorisées, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

1.3.4.3. Protection des constructions contre le ruissellement des eaux pluviales

A l'exception des constructions à usage agricole, la cote des rez-de-chaussée des constructions neuves doit être supérieure d'au moins 15 cm par rapport à la cote du sol au droit des portes d'accès à la construction ou par rapport au niveau d'eau le plus élevé connu.

1.3.4.4. Affouillements et exhaussements

Les affouillements et les exhaussements sont autorisés dès lors :

- qu'ils sont liés ou nécessaires aux activités autorisées ;
- ou qu'ils sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances ;
- ou qu'ils sont liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.

1.3.4.5. Protection des aqueducs et des ressources naturelles

Afin d'en assurer la protection et le fonctionnement, dans les périmètres de protection des captages d'eau potable et dans les bandes de protection sanitaire de 70 m centrées sur l'axe des aqueducs de l'agglomération repérés au plan de zonage au 1/5000°, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur et à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

1.3.4.6. Bruit de l'aéroport

Dans les zones définies par le Plan d'Exposition au Bruit des aéronefs de l'aéroport de Bordeaux-Mérignac figurant dans les annexes du PLU, toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les dispositions dudit plan.

1.3.4.7. Bruit des infrastructures

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres (routes, rail), les constructions neuves à destination d'habitation doivent être préservées contre le bruit.

Est ainsi concerné tout nouveau projet de construction situé dans un des "périmètres d'isolement acoustique des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres", faisant l'objet d'un arrêté préfectoral, repérés ou non dans le plan des périmètres divers figurant en annexes informatives du PLU.

Il doit être conçu de manière à réduire le bruit au sein de la construction et des espaces extérieurs de l'opération. Il doit également limiter le nombre de façades habitées exposées au bruit en privilégiant, à titre d'exemple, des destinations autorisées autre que l'habitation le long de l'axe bruyant. Les conditions permettant le respect de ces dispositions sont fixées au "2.3.6. Règles particulières relatives au bruit des infrastructures" du présent règlement.

La présente règle ne s'applique pas dès lors que le projet est situé dans une "séquence concernée par des dispositions particulières d'entrée de ville" repérée au plan de zonage.

1.3.5. Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager

1.3.5.1. Continuités écologiques et / ou patrimoine bâti et paysager

Pour préserver les continuités écologiques et / ou le patrimoine bâti et paysager repérés au plan de zonage, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, à des dispositions particulières fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement.

Les travaux permettant le maintien et le bon fonctionnement des installations, aménagements et constructions liés à l'entretien et à la mise en valeur des cours d'eau sont autorisés.

Ces dispositions sont applicables en complément des règles fixées au chapitre 2 "Morphologie urbaine" du présent règlement.

1.3.5.2. Espaces boisés classés existants ou à créer et arbres isolés

Les espaces boisés classés existants ou à créer et les arbres isolés sont repérés au plan de zonage au 1/5000°. Ce classement interdit notamment 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 dispositions relatives aux espaces boisés classés existants ou à créer et aux arbres isolés s'appliquent dans les conditions fixées au "2.4.4. Aménagement des abords et plantations", au paragraphe "Aménagement paysager et plantations" du présent règlement.

1.3.5.3. Plantations à réaliser

Les espaces devant faire l'objet de Plantations à Réaliser (PAR) sont repérés au plan de zonage au 1/5000°.

Les dispositions relatives à ces espaces s'appliquent dans les conditions fixées au "2.4.4. Aménagement des abords et plantations", au paragraphe "Aménagement paysager et plantations" du présent règlement.

1.3.5.4. Terrains cultivés à protéger et inconstructibles

Sur les terrains cultivés à protéger et inconstructibles repérés au plan de zonage, est interdite toute occupation et utilisation du sol de nature à compromettre leur conservation. Seules sont autorisées les constructions en lien avec leur affectation (murs de clôture, abris de jardins de 5 m² maximum et de 2,50 m de hauteur totale, serres, etc.).

Dans les jardins familiaux, partagés ou apparentés, un local d'accueil est autorisé. Il ne peut excéder 20 m² maximum et 2,50 m de hauteur totale.

De même, un seul abri de jardin par jardin individuel est autorisé.

1.3.6. Autres conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions suivantes :

1.3.6.1. Routes classées à grande circulation

En dehors des espaces urbanisés, toute construction ou installation est interdite dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations et de 75 m de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. Le classement des voies et les secteurs concernés sont identifiés dans le rapport de présentation du PLU.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination (dans la limite des destinations autorisées dans la zone), à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Sur certains secteurs qui ont fait l'objet d'une étude d'aménagement, le PLU fixe de nouvelles règles d'implantation prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale et l'insertion urbaine et paysagère.

Ces secteurs, ayant fait l'objet d'une étude, sont identifiés au plan de zonage en "entrée de ville". Dans ce cadre, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des dispositions particulières fixées au plan de zonage et/ou au présent règlement (au 2.3.7 "Règles particulières applicables le long des routes classées à grande circulation") et/ou dans une orientation d'aménagement et de programmation territoriale.

1.3.6.2. Périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global

Une servitude de constructibilité limitée est fixée dans les périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global identifié au plan de zonage.

Seuls sont autorisés les travaux ayant pour objet la réhabilitation, l'extension et/ou la surélévation mesurées, le changement de destination des constructions existantes et les constructions nouvelles, dès lors que la surface de plancher et/ou l'emprise bâtie de la construction créée n'excède pas le seuil porté au plan de zonage.

1.4. Conditions de réalisation des aires de stationnement

L'offre de stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions définis ci-après. Les obligations en matière de stationnement sont définies en fonction :

- des destinations des constructions définies au "1.1. Destination des constructions" ;
- des secteurs indicés de 1 à 5. Ils sont portés au plan de zonage au 1/5000^e, dans l'intitulé de chaque zone ;
- le cas échéant, du périmètre de modération des normes repéré au plan de zonage.

1.4.1. Stationnement des véhicules motorisés

1.4.1.1. Modalités qualitatives de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur.

L'offre de stationnement peut se situer soit sur le terrain de l'opération, soit sur un terrain situé dans son environnement immédiat. Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être accessible à pied facilement depuis l'entrée des constructions.

L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, à destination des véhicules motorisés, y compris les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

Sont ainsi considérés les voies ou les espaces sur lesquels le public peut circuler librement à pied, en vélo, à l'aide d'un véhicule motorisé ou d'un moyen de transport collectif (bus ou tram).

1.4.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

- Règle générale :

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées au "1.4.1.3. Normes de stationnement".

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de bureaux ou de commerce, dès lors qu'elles sont situées à l'intérieur du périmètre de modération, le nombre de places de stationnement maximum constitue un plafond à ne pas dépasser.

Concernant les destinations où le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une norme chiffrée, le nombre de places doit correspondre aux besoins estimés en prenant en compte le nombre de personnes fréquentant les constructions de manière permanente (personnes travaillant dans les locaux...) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients, etc.), ainsi que les espaces de stationnement nécessaires aux véhicules de service.

Lors du calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir celui-ci au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

- Modalités pour les opérations ou parties d'opérations comprenant plusieurs constructions et / ou types de destinations :

Si une opération d'aménagement ou de construction comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, celle-ci doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des normes applicables à chacune d'elles. Cependant, les normes précitées peuvent être réduites de 20 % maximum si les places de stationnement correspondent à des occupations non concomitantes. Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places de stationnement parmi les destinations concernées.

Dans tous les cas, cette mutualisation des places de stationnement est appréciée en tenant compte de la nature des destinations concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité.

- Modalités pour les constructions existantes avant l'approbation du PLU 3.1 et les changements de destination :

De manière générale, les normes de stationnement ne sont pas applicables si l'augmentation de la surface de plancher après travaux n'excède pas 40 m². Dès lors que les normes s'appliquent, elles le sont sur la seule surface de plancher créée, déduction faite de 40 m².

De plus, pour les constructions à destination d'habitation dont la surface de plancher existante avant travaux est inférieure ou égale à 130 m², sans création de nouveau logement, les normes de stationnement ne sont pas applicables si la surface de plancher après travaux est inférieure ou égale à 170 m².

Quelle que soit la surface de plancher créée, sans changement de destination, dès lors qu'une aire de stationnement existante est supprimée, il n'est pas fait obligation de la reconstituer sur le terrain d'assiette de la construction existante. Toutefois, cette disposition peut être refusée si le report du stationnement sur

Règlement pièces écrites

les voies ou le domaine public présente un risque pour la sécurité des usagers de ces espaces. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute réalisation de nouveau logement, y compris sans création de surface de plancher, engendre l'application des normes indiquées au "1.4.1.3. Normes de stationnement", à l'exception des logements locatifs sociaux faisant l'objet d'un prêt aidé de l'Etat.

Pour les constructions à destination de commerce situées hors périmètres de modération, sans changement de destination, les normes ne sont pas applicables si la surface de plancher après travaux est inférieure ou égale à 1 500 m².

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

Le nombre de places exigées lors de travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination.

- Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement :

Pour les constructions à destination d'habitation, le nombre minimum de places de stationnement se calcule conformément aux normes indiquées au "1.4.1.3. Normes de stationnement". Pour chaque secteur la surface de plancher créée doit être divisée par la norme correspondante.

En secteur 3, 4 et 5, ce résultat doit être rapporté au nombre de logements réalisés. Dès lors qu'il est compris entre 1 et 2, il en est fait application.

Si ce rapport est inférieur à 1, le nombre minimum de places de stationnement correspond au nombre de logements réalisés. Dès lors qu'il excède 2, le nombre minimum de places réalisées correspond à deux fois le nombre de logements réalisés.

Exemple de calcul pour les constructions à destination d'habitation :

- soit une opération de 36 logements, développant 3 000 m² de surface de plancher en secteur 3
- valeur en secteur 3 : 1 place minimum pour 65 m²
- application de la norme : $3\,000\text{ m}^2 / 65\text{ m}^2 = 46,15$ places arrondies à 46 minimum
- ratio rapporté au nombre de logements : $46 / 36 = 1,27$
- le rapport est compris entre 1 et 2 : nombre de places à réaliser = 46 minimum

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, le nombre de places de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.

Par ailleurs, aucune place de stationnement pour véhicules motorisés n'est exigée dans les cas suivants :

- lorsqu'une opération porte sur la réhabilitation, l'amélioration et / ou le changement de destination créant des logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé de l'Etat ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence ;
- aux logements résultant d'opérations complètes de réhabilitation réalisées dans le cadre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat ou d'un programme d'intérêt général.

Nonobstant toute disposition du présent règlement, dès lors que des logements se situent à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, et que la qualité de desserte le permet, le nombre de places de stationnement exigibles ne peut dépasser :

- 0,5 place par logement pour la construction de logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et de résidences universitaires ;
- 1 place par logement pour les autres catégories de logements.

- Conditions particulières relatives aux commerces et aux cinémas :

Nonobstant toute disposition contraire des règles spécifiques à chaque zone, les surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L.752-1 du Code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L.212-7 du Code du cinéma et de l'image animée, ne peuvent excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L.212-8 du Code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1 du Code de commerce, les surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doivent pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur. Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

- Conditions particulières relatives à l'impossibilité de réaliser des places de stationnement :

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

1.4.1.3. Normes de stationnement

Les normes de stationnement indiquées dans le tableau ci-après s'appliquent aux constructions nouvelles, aux constructions existantes et changements de destination. Dans ces deux derniers cas, les normes s'appliquent conformément aux conditions définies dans les "modalités pour les constructions existantes et les changements de destination" fixées au "1.4.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement" ci-dessus.

Normes applicables aux constructions nouvelles, aux constructions existantes et changements de destination

Destinations	Secteur 1	Secteur 2		Secteur 3		Secteur 4		Secteur 5
Habitation	1 place mini par logt	1 place mini par logt		1 place mini pour 65 m ² de SP sans que le nombre minimum de places imposé pour le total de l'opération soit < à 1 place/logt et > à 2 places/logt		1 place mini pour 55 m ² de SP sans que le nombre minimum de places imposé pour le total de l'opération soit < à 1 place/logt et > à 2 places/logt		1 place mini pour 50 m ² de SP sans que le nombre minimum de places imposé pour le total de l'opération soit < à 1 place/logt et > à 2 places/logt
Hébergement hôtelier (HH)	1 place au plus pour 4 chambres	Hors PM 1 place au moins pour 3 chambres	Dans PM 1 place au plus pour 4 chambres	Hors PM 1 place au moins pour 2 chambres	Dans PM 1 place au plus pour 3 chambres	Hors PM 1 place au moins pour 2 chambres	Dans PM 1 place au plus pour 3 chambres	1 place au moins pour 2 chambres
Bureaux	1 place au plus pour 100 m ² de SP	Hors PM 1 place au moins pour 70 m ² de SP	Dans PM 1 place au plus pour 80 m ² de SP	Hors PM 1 place au moins pour 40 m ² de SP	Dans PM 1 place au plus pour 50 m ² de SP	Hors PM 1 place au moins pour 40 m ² de SP	Dans PM 1 place au plus pour 50 m ² de SP	1 place au moins pour 30m ² de SP
Commerces	SP affectée aux commerces hors réserves	SP affectée aux commerces < ou = à 300 m ² hors réserves		SP affectée aux commerces < ou = à 300 m ² hors réserves non réglementé		SP affectée aux commerces < ou = à 300 m ² hors réserves non réglementé		SP affectée aux commerces < ou = à 100 m ² hors réserves non réglementé
		Hors PM	Dans PM	Hors PM	Dans PM	Hors PM	Dans PM	
		non réglementé	1 place au plus pour 70m ² de SP	non réglementé	1 place au plus pour 50 m ² de SP	non réglementé	1 place au plus pour 50 m ² de SP	
	1 place au plus pour 80m ² de SP	SP affectée aux commerces > à 300 m ² hors réserves		SP affectée aux commerces > à 300 m ² hors réserves		SP affectée aux commerces > à 300 m ² hors réserves		SP affectée aux commerces > à 100 m ² hors réserves
		Hors PM	Dans PM	Hors PM	Dans PM	Hors PM	Dans PM	
Artisanat, Industrie, Exploitation agricole ou forestière, Entrepôt, Services publics ou d'intérêt collectif		1 place au moins pour 60 m ² de SP	1 place au plus pour 70 m ² de SP	1 place au moins pour 40 m ² de SP	1 place au plus pour 50 m ² de SP	1 place au moins pour 40 m ² de SP	1 place au plus pour 50 m ² de SP	1 place au moins pour 30m ² de SP
Aire de livraison	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation dans un des périmètres de modération des normes de stationnement délimités au plan de zonage. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique. Surface de réserves < ou = à 200 m² : non réglementé Surface de réserves > à 200 m² : L'aire de livraison à réaliser est déterminée en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité. Aire de livraison à réaliser de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique. <i>SP : surface de plancher ; SP/logt : surface de plancher par logement ; HH : hébergement hôtelier ; PM : périmètre de modération</i>							

1.4.2. Stationnement des vélos

1.4.2.1. Modalités qualitatives de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés, protégés des intempéries (a minima couverts) et facilement accessibles depuis le domaine public. Ils doivent également être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant de stabiliser et d'attacher le vélo par le cadre).

Le stationnement des vélos doit être réalisé de plain pied. Sous réserve d'une impossibilité technique, il est admis au niveau immédiatement inférieur ou supérieur et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'offre de stationnement pour les vélos doit se situer sur l'unité foncière de l'opération, si l'offre créée ne répond qu'aux besoins de l'opération.

Toutefois, lorsque l'offre créée permet de répondre également à d'autres besoins que ceux de l'opération, elle peut être réalisée sur une unité foncière située dans son environnement immédiat. Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être facilement accessible à pied, par un parcours de moins de 50 m depuis l'entrée de la construction neuve.

1.4.2.2. Modalités de calcul des places de stationnement

Les normes de stationnement vélos sont applicables à toute construction.

Pour les constructions à destination d'habitation, les normes de stationnement vélos s'appliquent à toute construction ou opération de deux logements ou plus, y compris par changement de destination.

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées au "1.4.2.3. Normes de stationnement".

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

Le nombre de places exigées lors de travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination.

1.4.2.3. Normes de stationnement

Destinations	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5
Habitation	2 logements et + : 5 % au moins de la SP avec un minimum de 5 m ² , ou 3 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages				
Hébergement hôtelier (HH)	1 place au moins pour 3 chambres avec un minimum de 5 m ²	1 place au moins pour 3 chambres avec un minimum de 5 m ²	1 place au moins pour 4 chambres avec un minimum de 5 m ²	1 place au moins pour 4 chambres avec un minimum de 5 m ²	1 place au moins pour 4 chambres avec un minimum de 5 m ²
Bureaux	3 % au moins de SP avec un minimum de 5 m ² , ou 2 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages	3 % au moins de SP avec un minimum de 5 m ² , ou 2 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages	1,5 % au moins de SP avec un minimum de 5 m ² , ou 1 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages	1,5 % au moins de SP avec un minimum de 5 m ² , ou 1 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages	1,5 % au moins de SP avec un minimum de 5 m ² , ou 1 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages
Commerces	SP affectée aux commerces hors réserves < ou = à 300 m ² non réglementé				
	SP affectée aux commerces hors réserves > à 300 m ²				
	2 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²)	2 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²)	1 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²)	1 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²)	1 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²)
Entrepôts, exploitations agricoles et forestières	Non réglementé				
Artisanat, Industrie, Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard du réseau d'itinéraires cyclables (espace minimum dédié de 5 m ²) Les dispositifs couverts destinés au stationnement des vélos doivent être réalisés de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêner ni reports sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.				

SP : surface de plancher

2. Morphologie urbaine

Le présent chapitre permet de définir les droits à construire applicables aux constructions et utilisations du sol autorisées au précédent chapitre.

Ces droits à construire sont déterminés par l'application cumulée des règles d'implantation (recul (R), retrait par rapport aux limites séparatives (L1 et L2), emprise bâtie, hauteurs (H_T et H_F) et espace en pleine terre).

Ces règles sont définies par une règle écrite et / ou indiquées, pour tout ou partie, au plan de zonage. Dès lors qu'une règle est portée au plan de zonage et à sa légende, elle se substitue à la règle écrite.

Pour connaître les dispositions réglementaires applicables à tout projet, il faut se référer à l'ensemble des chapitres :

- "2.2. Dispositions réglementaires - cas général"
- "2.3. Cas particuliers" pour les règles morphologiques
- "2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords"

2.1. Définitions et principes

2.1.1. Emprise bâtie

Définition

L'emprise bâtie fixée au présent règlement diffère de l'emprise au sol définie par le Code de l'urbanisme.

L'emprise bâtie maximale est définie soit par un pourcentage appliqué à la surface du terrain ou par une surface maximum.

L'emprise bâtie correspond à la projection au sol des volumes bâtis.

Sont déduits :

- tout ou partie des balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, dans la limite de 1 m de débord ;
- les marquises ou auvents sans appui au sol protégeant les accès à la construction à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements ;
- les dispositifs de protection solaire (pare-soleils...) ;
- les dispositifs nécessaires à la récupération des eaux pluviales ;
- des dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes ;
- les dispositifs d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (rampes, élévateurs...) ;

De même, ne sont pas pris en compte dans l'emprise bâtie :

- les constructions ou parties de constructions ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux (notamment les piscines non couvertes) ;
- par terrain, une seule construction d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² et de hauteur totale inférieure à 2,50 m ;
- les murs de clôture et les murs de soutènement ;
- les dispositifs voués au stationnement des vélos, couverts et non fermés par des murs pleins ;
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ;
- les dispositifs de protection contre le bruit des infrastructures prévus le cas échéant en application du "1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances" du présent règlement.

2.1.2. Implantation des constructions

Les implantations sont définies par des reculs (R), des retraits (L1 et L2).

2.1.2.1. Recul (R)

Définition

Le recul R d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies, qu'elles soient publiques ou privées ("voiries à vocation dominante des déplacements", "voiries à vocation relationnelle et de proximité" telles que définies au "3.1.2 Conditions de desserte" du présent règlement) et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique (VEP).

Constitue une emprise publique un espace existant ou à créer ouvert au public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains. Ces espaces sont ouverts à la circulation des piétons, des 2 roues et/ou des véhicules motorisés.

La marge de recul est issue de l'application du recul R. Il s'agit de l'espace compris entre le recul minimum imposé et la voie ou l'emprise publique.

Principes généraux

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : tout ou partie des balcons, oriels, éléments de décors architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur. Sont également autorisés les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, à l'exception des piscines.

Peuvent également être implantés dans les marges de recul, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

A l'exception des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, dûment exigées par la réglementation en vigueur, et d'une seule place dans les autres cas, le stationnement est interdit dans une bande de 5 m à compter des voies et emprises publiques. Leurs conditions de réalisation sont définies au "2.4.4. Aménagement des abords et plantations" au paragraphe "Espaces affectés au stationnement, voiries, constructions semi-enterrées".

2.1.2.2. Retraits (L1 et L2)

Définition

Le retrait L d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives L1 ou L2.

Celles-ci s'entendent de la manière suivante :

- les limites séparatives L1 aboutissent à une voie ou à une emprise publique ; il s'agit de limites séparatives latérales ;
- les limites séparatives L2 n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique ; il s'agit de limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.

Dans le cas d'une morphologie parcellaire complexe, il faut considérer comme limite L1 tout côté de terrain aboutissant à une voie ou emprise publique, y compris les éventuels décrochements ou brisures.

Le retrait L peut dépendre de l'existence d'une baie. Ne constitue pas une baie :

- une ouverture située à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;
- une ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue directe ;
- une porte non vitrée ;
- un châssis fixe et à vitrage translucide.

Principes généraux

A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : tout ou partie des balcons, oriels, éléments de décors architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, les dispositifs nécessaires à l'utilisation

des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur. Sont également autorisées les constructions de faibles dimensions telles que précisées au "2.3. Cas particuliers" du présent règlement, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements.

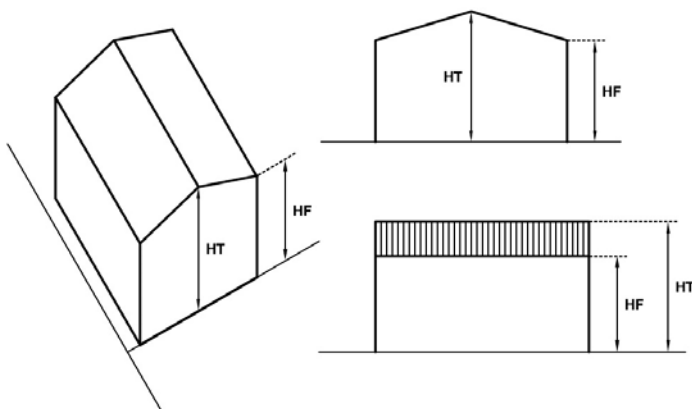
Peuvent également être implantés dans les marges de retrait, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

2.1.3. Hauteurs (HF et HT)

Définition

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre, d'une part le niveau du sol avant travaux ou, le cas échéant, le niveau de la voie ou de l'emprise publique (VEP) et d'autre part, un point spécifique de la construction.

- Pour la hauteur de façade H_F , ce point est situé soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.
- Pour la hauteur totale H_T , il s'agit du point le plus élevé de la construction.



Les constructions ne doivent pas dépasser selon le cas un ou plusieurs des éléments suivants :

- une hauteur de façade H_F ;
- une hauteur totale H_T ;
- un gabarit ;
- un nombre de niveaux.

Toutefois, ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs H_F et H_T :

- les éléments techniques tels que cheminées, dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération de l'eau pluviale, dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;
- les éléments de décors architecturaux et les garde-corps ajourés ;
- les épaisseurs de terre et dispositifs nécessaires à la réalisation des toitures végétalisées ;
- une sur-hauteur de 1,10 m maximum de l'acrotère quand celle-ci fait fonction d'équipement de sécurité des terrasses inaccessibles.

Principes généraux

L'indication H_F (A) fixée au plan de zonage établit la possibilité pour une construction neuve de réaliser un dernier étage en attique. Il est alors fait application des dispositions suivantes :

- il n'est pas tenu compte, le cas échéant, du gabarit fixé par ailleurs ;
- l'étage en retrait est obligatoirement en recul d'au moins 2,50 m par rapport au nu des façades principales. Ce recul ne s'applique pas aux façades pignons adossées aux limites séparatives latérales.
- le débord de toiture ou de pergola au-dessus du retrait de l'étage en attique ne peut dépasser 1 m.

Règlement pièces écrites

- si la hauteur H_F (A) est fixée à partir de la voie ou de l'espace public existant ou projeté, elle ne s'applique que dans la bande A ou, à défaut, dans une bande de 18 m à compter de la voie ou de l'espace public (ou du recul minimum imposé le cas échéant). Dans les autres cas, la H_F (A) s'applique sur toute la zone.

2.1.4. Espaces en pleine terre

Définition

Les espaces en pleine terre minimum (EPT) sont définis par un pourcentage appliqué à la surface du terrain dans le présent règlement ou fixé au plan de zonage. Le cas échéant, ce pourcentage peut être complété par l'inscription d'un cercle d'un diamètre minimum donné permettant la plantation d'un arbre.

Les espaces en pleine terre correspondent à la surface du terrain non artificialisée en pleine terre, plantée ou à planter. Ils ne peuvent pas faire l'objet de constructions, y compris enterrées, d'installations et d'aménagements conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol.

Sont notamment interdits dans les espaces en pleine terre :

- les voiries, à l'exception des sentes piétonnes à revêtements poreux ;
- l'emprise des bandes d'accès ou des servitudes de passage ;
- l'aménagement de tout stationnement ;
- la construction de tous types de bassins à fond étanche (piscines...) ;
- les fosses d'assainissement individuel.

Toutefois, sont admis dans les espaces en pleine terre :

- dans les secteurs d'assainissement individuel, les aménagements nécessaires à l'épandage en sortie de fosse ;
- les dispositifs d'arrosage enterré ;
- les dispositifs permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite réalisés sur des constructions existantes
- les clôtures.

Principes généraux

Lorsqu'un pourcentage d'emprise bâtie supérieur à celui de la zone est porté au plan de zonage, le pourcentage d'espace en pleine terre imposé est diminué de 10 points (exemple : 40 % - 10 % = 30 %).

Lorsque l'espace en pleine terre existant avant travaux ne respecte pas les normes imposées, il y est dérogé à condition de ne pas aggraver l'imperméabilisation du sol.

2.1.5. Constructions existantes

Définition

Constitue une construction existante au sens du présent règlement une construction existante avant l'approbation du PLU 3.1 comprenant l'essentiel des éléments de structures (fondations, murs porteurs, façades, planchers et couverture).

Les travaux effectués sur les constructions existantes consistent, notamment, à en changer la destination, à en modifier les façades, les toitures, et/ou les volumes existants, à étendre l'emprise bâtie dans la continuité directe des éléments bâtis existants...

Principes généraux

Si les travaux d'extension conduisent à au moins doubler l'emprise bâtie de la construction existante, les règles de "morphologie urbaine" applicables sont celles de la construction neuve. Dans le cas contraire, les règles applicables sont celles de la construction existante.

2.2. Dispositions réglementaires - cas général

Les constructions sont soumises aux dispositions réglementaires applicables aux constructions neuves ou existantes avant l'approbation du PLU 3.1, suivant le "2.1. Définitions et principes" et les règles fixées ci-après.

Pour les constructions neuves, il est nécessaire de se référer au "2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs" du présent règlement.

Pour les travaux concernant les constructions existantes, il faut se référer au "2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1" du présent règlement.

Toutefois, certains cas peuvent relever de dispositions réglementaires particulières indiquées au "2.3. Cas particuliers".

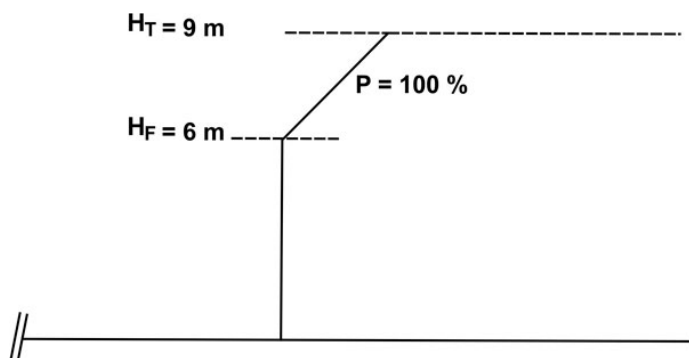
Dès lors qu'un projet cumule, sur le même terrain d'assiette, une construction neuve et des travaux d'extension sur construction existante avant l'approbation du PLU 3.1, il est fait application pour l'ensemble du projet des règles pour les constructions existantes concernant les emprises bâties et les espaces en pleine terre.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'intégralité des règles fixées ci-après est applicable à chaque terrain issu des divisions projetées, sauf pour les opérations de plus de 5 000 m² de surface de plancher. Dans ce dernier cas, l'intégralité des règles fixée ci-après s'applique à l'ensemble du projet.

2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs

Implantation	Principe d'îlots semi-ouverts : les césures ou RDC ouverts sont imposés et doivent ménager au minimum des transparences visuelles	
	Terrain de superficie $\geq 5000 \text{ m}^2$: implantation différente admise en tenant compte des héberges existantes et des masses végétales sur le terrain de l'opération et sur les terrains contigus (favoriser le regroupement)	
Emprise bâtie (EB)	$EB \leq 40 \%$ superficie du terrain $EB \leq 45 \%$ si espace en pleine terre $\geq 40 \%$	
Recul (R)	$R \geq 0 \text{ m}$ si $H_F \leq 6 \text{ m}$ $R \geq 3 \text{ m}$ si $6 \text{ m} < H_F \leq 9 \text{ m}$ $R \geq 6 \text{ m}$ si $H_F > 9 \text{ m}$ Si la VEP $\geq 16 \text{ m}$: $R \geq 0 \text{ m}$ quelle que soit la hauteur de la construction	
Retrait latéral (L1) Retrait fond parcelle (L2)	Si $H_F \leq 6 \text{ m}$	$L1 \text{ et } L2 \geq 0$ si $H_F \leq 3,50 \text{ m}$ $L1 \text{ et } L2 \geq 4 \text{ m}$ en cas de façade avec baies $L1 \text{ et } L2 \geq 4 \text{ m}$ si $H_F > 3,50 \text{ m}$
	Si $H_F > 6 \text{ m}$: $L1 \text{ et } L2 \geq H - 3,50 \text{ m}$ minimum 4 m	
Espace en pleine terre	$\geq 35 \%$ superficie du terrain	
Hauteur façade (H_F) Hauteur totale (H_T)	Hauteur fixée au plan de zonage A défaut : $H_T = 18 \text{ m}$ La hauteur peut être augmentée de 6 m sur 20% maximum de l'EB des constructions (sous réserve d'une transition progressive avec les constructions sur les terrains contigus)	
	Pour les terrains $\geq 1500 \text{ m}^2$ avec un linéaire de façade $\geq 35 \text{ m}$	H_F et/ou H_T peut être augmentée de 3 m en 3 m par séquences de 15 m minimum et sans excéder 6 m au total, sous réserve d'une transition progressive avec les constructions sur les terrains contigus. La sur-hauteur ne peut être appliquée sur un linéaire de 10 m à partir des limites séparatives.
	Si $H_F \leq 6 \text{ m}$	Gabarit $H_F = 6 \text{ m}$ / Pente 100% / $H_T = 9 \text{ m}$ (schéma ci-après) Le gabarit ne s'applique pas aux façades pignons. Dans ce cas, $H_F \leq 6 \text{ m}$ et $H_T \leq 9 \text{ m}$

Règlement pièces écrites



2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1

Implantation	Principe d'îlots semi-ouverts : les césures ou RDC ouverts sont imposés et doivent ménager au minimum des transparences visuelles	
	Terrain de superficie $\geq 5\,000\text{ m}^2$: implantation différente admise en tenant compte des héberges existantes et des masses végétales sur le terrain de l'opération et sur les terrains contigus (favoriser le regroupement)	
Emprise bâtie (EB)	$EB \leq 40\%$ superficie du terrain $EB \leq 45\%$ si espace en pleine terre $\geq 40\%$	
Recul (R)	$R \geq 0\text{ m}$ si $H_F \leq 6\text{ m}$ $R \geq 3\text{ m}$ si $6\text{ m} < H_F \leq 9\text{ m}$ $R \geq 6\text{ m}$ si $H_F > 9\text{ m}$ Si la VEP $\geq 16\text{ m}$: $R \geq 0\text{ m}$ quelle que soit la hauteur de la construction	
Retrait latéral (L1) Retrait fond parcelle (L2)	Si $H_F \leq 6\text{ m}$	$L1\text{ et }L2 \geq 0\text{ m}$ si $H_F \leq 3,50\text{ m}$ $L1\text{ et }L2 \geq 4\text{ m}$ en cas de façade avec baies $L1\text{ et }L2 \geq 4\text{ m}$ si $H_F > 3,50\text{ m}$
	Si $H_F > 6\text{ m}$: $L1\text{ et }L2 \geq H - 3,50\text{ m}$ minimum 4 m	
Espace en pleine terre	$\geq 35\%$ superficie du terrain	
Hauteur façade (H_F) Hauteur totale (H_T)	Hauteur fixée au plan de zonage A défaut : $H_T = 18\text{ m}$ La hauteur peut être augmentée de 6 m sur 20% maximum de l'EB des constructions (sous réserve d'une transition progressive avec les constructions sur les terrains contigus) Surélévations ≤ 2 niveaux supplémentaires (6 m) au-delà de la hauteur fixée ci-dessus.	
	Si $H_F \leq 6\text{ m}$ Gabarit $H_F = 6\text{ m}$ / Pente 100% / $H_T = 9\text{ m}$ Le gabarit ne s'applique pas aux façades pignons. Dans ce cas, $H_F \leq 6\text{ m}$ et $H_T \leq 9\text{ m}$	

Lorsque la construction existante avant travaux n'est pas implantée suivant les présentes règles, une implantation différente peut être autorisée dans le respect des autres dispositions du présent règlement.

2.3. Cas particuliers

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général".

2.3.1. Piscines et constructions annexes à l'habitation de faibles dimensions

Les présentes règles sont applicables sous réserve des dispositions fixées aux "1.2. Occupations et utilisations du sol interdites" et "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières" de la présente zone.

- Lorsqu'une marge de recul est imposée :

Sont implantées librement, sans tenir compte des retraits et de l'emprise bâtie :

- une piscine par logement dont la hauteur n'excède pas 60 cm ;
- une seule construction isolée annexe à l'habitation (abri de jardin, réserve à bois...) par logement, dès lors que son emprise bâtie est inférieure ou égale à 10 m² et que sa hauteur totale est inférieure ou égale à 2,50 m.

Est implantée librement, sans tenir compte des retraits, une seule construction isolée annexe à l'habitation (garage, dépendance...) par logement, dès lors que les conditions suivantes sont cumulativement remplies :

- une emprise bâtie inférieure ou égale à 30 m²,
- une hauteur totale inférieure ou égale à 4,50 m,
- une hauteur de façade inférieure ou égale à 3,50 m.

- Lorsqu'aucune marge de recul minimum imposée n'est fixée :

Outre les conditions décrites ci-dessus, aucune implantation de piscine ou de constructions de faibles dimensions ne peut être réalisée à moins de 3 m de la voie ou de l'emprise publique.

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

Les règles édictées le cas échéant au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que châteaux d'eau, équipements ferroviaires ou portuaires, antennes de téléphonie mobile, éoliennes, panneaux solaires, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications...

Dans le cas d'une construction comprenant de 50 % à 100 % de surface de plancher destinée à des constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les reculs et les retraits sont supérieurs ou égal à 0 m. La hauteur totale ne peut excéder 15 m sauf hauteur supérieure fixée au présent règlement ou au plan de zonage et sauf contraintes techniques justifiées. Les emprises bâties et espaces en pleine terre ne sont pas réglementés.

2.3.3. Implantations différentes

Un recul différent de celui fixé au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

Dès lors qu'une marge de recul est fixée au plan de zonage, elle se substitue aux règles écrites du présent règlement.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies et/ou emprises publiques, le recul s'applique sur au moins l'une d'entre elles. Sur les autres, le recul ne peut être inférieur au recul minimum imposé. Dans le même cas, les bandes d'implantations s'appliquent sur chacune des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Des dispositions particulières relatives aux terrains de faible profondeur peuvent s'appliquer dès lors que ces terrains existent à la date d'approbation du présent PLU 3.1 ou qu'ils sont issus d'une division n'ayant pas eu pour effet de réduire la profondeur initiale. Ainsi, sur un terrain ou une partie de terrain dont la profondeur est inférieure ou égale à 18 m, les constructions peuvent être implantées en respectant les retraits suivants :

- L1 et L2 = 0 pour les façades sans baies ou L1 et L2 supérieur ou égal à 4 m pour les façades avec baies.

Dans ce cas, l'emprise bâtie et les espaces en pleine terre ne sont pas réglementés.

Pour les constructions implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques, l'occupation du domaine public peut être autorisée dans le cadre de la mise en place d'une isolation par l'extérieur, sans ancrage au sol, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain. Ces surépaisseurs peuvent être refusées pour tenir compte des caractéristiques de voirie (largeur des trottoirs, sécurité...).

Sur les communes de Saint-Vincent de Paul et d'Ambarès-et-Lagrave, à proximité des emprises ferroviaires, une distance au moins égale à 25 m par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse est imposée pour toutes les constructions nouvelles.

Règlement pièces écrites

Dans le cas d'un terrain en limite de zone Nf, susceptible d'être exposé aux feux de forêts :

- un retrait d'au moins 25m est imposé aux constructions nouvelles,
- une implantation différente est admise pour permettre le respect de ce retrait,
- dans la mesure du possible, les extensions des constructions ne doivent pas aggraver la situation existante,
- concernant les constructions visées 2.3.1. Piscines et constructions annexes à l'habitation de faibles dimensions, seules les piscines sont autorisées dans ce retrait.

2.3.4. Hauteurs différentes

La hauteur H peut être augmentée de 2,50 m pour réaliser :

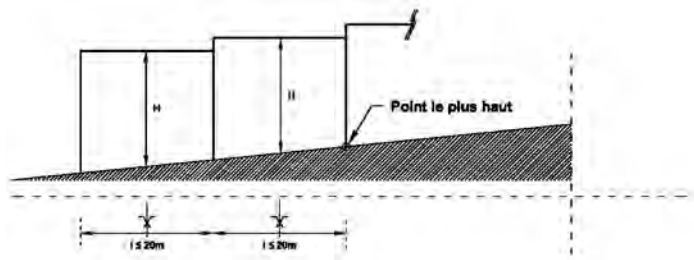
- soit un niveau complet semi-enterré destiné au stationnement des véhicules,
- soit une sur-hauteur du rez-de-chaussée affectée à une activité de commerce ou d'artisanat, dès lors que cette activité occupe au moins 50 % de la surface de plancher du rez-de-chaussée.

Lorsqu'une construction nouvelle, une extension et/ou une surélévation s'adosse à une construction existante, dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs H_F et H_T autorisées, la hauteur maximum de la construction nouvelle, de l'extension et/ou de la surélévation peut atteindre ces hauteurs différentes sans les dépasser.

Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs H_F et H_T autorisées, toute extension et/ou surélévation peut atteindre ces hauteurs différentes sans les dépasser.

Dans le cas d'un terrain en bordure d'une voie ou emprise publique en pente, la hauteur de la construction au droit de cette voie ou emprise est mesurée par séquences de 20 m maximum à partir de la limite séparative située au point le plus haut, et au milieu de chacune des séquences.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur de la construction est mesurée par séquence de 20 m maximum à partir du point le plus haut et au milieu de chacune des séquences.



A l'intersection des deux bandes d'implantation pour lesquelles les hauteurs H ont des valeurs différentes, la hauteur H_F et / ou H_T applicable correspond à la valeur la plus importante.

Un projet implanté en limite de deux zones doit être conçu de manière à assurer une transition harmonieuse entre les hauteurs ou gabarits fixés pour chacune des zones.

Dans les zones susceptibles d'être exposées au risque inondation repérées au plan de zonage :

- les hauteurs maximum des constructions sont définies à partir de la cote de seuil fixée pour assurer la protection contre le risque d'inondation,
- pour les constructions existantes à usage d'habitation, la création d'un étage refuge est autorisée si les hauteurs imposées dans la zone ne le permettent pas. L'étage refuge correspond à un niveau supplémentaire d'une hauteur maximum de 3 mètres sans création de nouveaux logements.

Dans le cas de sols pollués, le niveau du sol de référence sera celui issu de la réalisation des mesures de dépollution et/ou de décontamination.

2.3.5. Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager

Une implantation différente de celle fixée au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" peut être autorisée en présence d'un Espace Boisé Classé, d'un arbre isolé, d'une servitude établie au titre du Code du Patrimoine et/ ou de l'environnement, ou d'une "protection patrimoniale" établie au titre du PLU 3.1 repérés au plan de zonage.

Peuvent également justifier d'une implantation différente de celle fixée au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" :

- une masse végétale qualitative (repérée ou non) du point de vue paysager et/ou écologique ;
- une zone humide (repérée ou non) ;
- une construction remarquable (repérée ou non) du point de vue architectural, historique ou culturel ;
- un élément bâti du patrimoine vernaculaire (puits bâti, chemin creux, muret, croix de chemin...) ;
- afin de préserver l'harmonie du plan d'ensemble initial, un groupement d'habitation ou un ensemble bâti d'habitations architecturalement homogène.

Si elles existent, des dispositions particulières fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement doivent être respectées.

Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide....

L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément. Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

2.3.6. Règles particulières relatives au bruit des infrastructures

Les projets à destination d'habitation doivent être conçus de manière à réduire le bruit au sein de la construction et des espaces extérieurs de l'opération.

Le long d'une infrastructure repérée comme "périmètres d'isolement acoustique des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres" dans le plan des périmètres divers figurant en annexes informatives du PLU, une implantation différente de celle fixée au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" peut ainsi être admise concernant tout nouveau projet de construction.

Toutefois, le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, dans le respect des dispositions du présent règlement.

2.3.7. Règles particulières applicables le long des routes classées à grande circulation

Dispositions spécifiques aux entrées de ville :

- Dans les secteurs identifiés au plan de zonage en entrée de ville, des prescriptions particulières (implantation, hauteur) sont portées le cas échéant au plan de zonage. Elles s'imposent aux règles du présent règlement.

En dehors de ces espaces, les constructions doivent respecter les conditions et reculs rappelés au "1.3.6. Autres conditions particulières" du présent règlement.

2.3.8. Règles particulières relatives aux commerces existants et au maintien de leur activité sur site

Dans le cas d'une construction existante avant l'approbation du PLU 3.1 à destination de commerce, des règles différentes peuvent être autorisées dès lors qu'un projet de réhabilitation, d'extension et / ou de surélévation permet le maintien de l'activité sur site.

Les reculs et les retraits sont supérieurs ou égal à 0 m. La hauteur totale ne peut excéder 12 m sauf hauteur supérieure fixée au présent règlement ou au plan de zonage.

Le cas échéant, les emprises bâties et espaces en pleine terre ne sont pas réglementés.

2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

2.4.1. Aspect extérieur des constructions

2.4.1.1. Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes concernés par une "protection patrimoniale" repérée au plan de zonage, doivent respecter les dispositions particulières fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement.

Dès lors qu'une construction nouvelle est édifiée à proximité d'une construction concernée par une "protection patrimoniale", sur la même unité foncière ou sur une unité foncière contiguë, elle doit prendre en compte cette dernière de manière à ne pas remettre en cause son intérêt architectural, culturel et/ou historique (par exemple en terme d'implantations, de volumes, de proportions, de matériaux et de teintes, d'accompagnements paysagers).

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

- Matériaux

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire de manière à bien s'intégrer dans le respect de l'environnement bâti. Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

- Toiture

Les installations techniques situées en toiture (tels que locaux d'ascenseur, conduits et gaines de ventilation...) doivent être intégrées ou traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines plus hautes.

- Façades

Toutes les façades des constructions d'angle ou établies sur un terrain riverain de plusieurs voies, ainsi que les pignons de toutes les constructions doivent recevoir un traitement de qualité équivalente.

Dans la mesure du possible :

- les branchements et raccordements doivent être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible ;
- le parcours des descentes d'évacuation des eaux pluviales s'inscrit dans la composition des façades ;
- les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires doivent être prévues dans les façades ou sur les clôtures ;
- les dispositifs techniques tels que les appareils de climatisation et de chauffage ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils sont localisés à l'intérieur des constructions ou à défaut sur les façades latérales ou arrière.

2.4.1.2. Constructions nouvelles

Dans les secteurs présentant une unité architecturale, la volumétrie et la modénature des nouvelles constructions doivent établir la continuité des éléments ou ménager d'éventuelles transitions, sans remettre en cause le gabarit fixé.

Ainsi, les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en

tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, sur les deux rives de la voie, et notamment :

- de la composition des façades limitrophes,
- des rythmes horizontaux (corniches, bandeaux soulignant les niveaux etc.),
- de la volumétrie des toitures.

Par ailleurs, dans le respect des dispositions du présent règlement, tout projet d'expression contemporaine est autorisé dès lors qu'il participe à la qualité du paysage urbain dans lequel il s'insère.

2.4.1.3. Constructions existantes

Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent être conçues de manière à s'intégrer harmonieusement au bâti en privilégiant les principes de composition des façades de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénature) ainsi que le volume et le traitement de la toiture.

Pour les constructions comprises dans une séquence présentant une unité architecturale, les travaux de ravalement, de surélévation ou d'extension doivent notamment tenir compte des éléments de composition dominants, lignes de modénature, de la qualité des matériaux, traitement des toitures.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les nouveaux percements doivent s'inscrire au mieux dans l'harmonie de la composition de la façade.

La pose des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer...) ne doit pas dénaturer la composition architecturale des façades et la qualité des percements.

Dans le cadre de la mise en place d'une isolation par l'extérieur, la surépaisseur et/ou la surélévation doivent être adaptées aux modes constructifs et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et/ou de la toiture et elle ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

2.4.1.4. Rez-de-chaussée et devantures en façade sur l'espace public

Le traitement des rez-de-chaussée bordant le domaine public doit éviter le plus largement possible les locaux aveugles en façade et limiter les parties pleines, préjudiciables à la qualité de l'ambiance urbaine. Ils doivent présenter des rythmes, des jeux de matières et de teintes, des transparences. Le traitement de leur façade doit être cohérent avec les niveaux des étages supérieurs.

2.4.2. Clôtures

Les règles concernant les clôtures ne s'appliquent pas en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Lorsque le terrain est exposé à un risque d'inondation, les clôtures doivent être réalisées de manière à ne pas entraver la libre circulation des eaux.

2.4.2.1. Clôtures existantes

Le maintien et la restauration des clôtures maçonnées en pierre de taille, en moellons, les grilles en fer forgé anciennes doivent être privilégiés.

Dans le cas de travaux conduisant à la démolition totale ou partielle d'une clôture, identifiée au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement, la reconstruction à l'identique est imposée en tout ou partie.

Lors de travaux d'élargissement d'emprise de voirie conduisant à la démolition d'une clôture, celle-ci peut être reconstruite à l'identique suivant le nouvel alignement dès lors que la clôture initiale a été régulièrement autorisée.

2.4.2.2. Clôtures nouvelles

Dans ce cadre, la clôture sur le domaine public ou dans les marges de recul imposées doit être réalisée à l'aide :

- soit d'un mur plein d'une hauteur inférieure ou égale à 1,20 m ;
- soit d'un dispositif à claire-voie posé le cas échéant sur un mur bahut de 1 m de hauteur maximum. Le tout ne peut excéder au total 1,60 m.

Cette clôture est de préférence doublée d'une haie arbustive d'essences variées.

En limites séparatives, au-delà d'une marge de recul de 3 m minimum, la hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 m. Elles pourront être doublées d'un traitement végétal d'espèces en majorité caduques, buissonnantes et/ou arbustives. En bordure d'une zone A ou N, ces clôtures doivent être réalisées à l'aide d'un dispositif à claire-voie, de préférence doublé d'une haie arbustive d'essences variées.

Les dispositifs de clôture, les matériaux utilisés à cette fin, leur aspect et leur teinte doivent permettre une bonne intégration dans les séquences urbaines et paysagères. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale. Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

Au titre de la "trame bleue" et/ou de la "trame verte", des dispositions particulières sont fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement. Dans les marges inconstructibles définies, les murs pleins sont interdits. Seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.). Les clôtures doivent être végétalisées en utilisant des espèces de préférence variées, en majorité caduques, buissonnantes et/ou arbustives.

2.4.3. Affouillements et exhaussements du sol naturel

Dès lors qu'ils sont autorisés, les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être limités et traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

2.4.4. Aménagement des abords et plantations

2.4.4.1. Espaces affectés au stationnement, voiries, constructions semi-enterrées

En application du "2.1.2. Implantation des constructions", au paragraphe "Recul", dans une bande de 5 m à compter des voies et emprises publiques, il est autorisé :

- une seule place de stationnement ;
- les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite exigées par la réglementation en vigueur.

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doivent être soignés. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés et semi-enterrés doivent être traitées comme des terrasses accessibles ou plantées. Les dalles des toitures des parkings ou équipements en rez-de-chaussée, si elles sont attenantes à une construction plus haute, sont revêtues ou plantées de façon à limiter leur impact visuel.

Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places ne doivent pas être traitées d'un seul tenant, sans création de séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies

champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes. Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

2.4.4.2. Aménagements dans la marge de recul

Les aménagements réalisés dans les marges de recul doivent recevoir un traitement soigné. Ils doivent favoriser l'infiltration naturelle de l'eau de pluie, dans le respect des normes qualitatives en vigueur.

Dans les marges de recul supérieures ou égales à 6 m, les plantations doivent comporter des arbustes et des arbres de moyen ou grand développement en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.

2.4.4.3. Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique et depuis les parcelles voisines.

2.4.4.4. Aménagement paysager et plantations

Sont considérés comme :

- arbres de petit développement : les sujets de 4 à 8 m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres de moyen développement : les sujets de 8 à 15 m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres de grand développement : les sujets de plus de 15 m de hauteur à l'âge adulte.

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction (proportions...) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie.

Les plantations requises réglementairement sont réalisées dans les espaces en pleine terre. Elles doivent, a minima, comporter un arbre de petit développement pour 40m² d'espace en pleine terre et/ou un arbre de moyen développement pour 80 m².

Toutefois, un projet paysager différent peut être autorisé dès lors que, de manière cumulative :

- il s'appuie sur les masses végétales existantes ;
- il comporte des strates diversifiées (arbres de petit, moyen et/ou de grand développement) et d'essences variées privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes ;
- il comprend un espace d'agrément d'un seul tenant ouvert aux usagers de l'opération.

Lorsqu'un arbre de moyen ou grand développement est coupé lors du projet, un sujet qui aura un gabarit équivalent à l'âge adulte doit être replanté sur le terrain, sous réserve de la conformité aux règles de droit civil.

Le traitement des espaces affectés au projet doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues ou de fossés paysagés doit être privilégiée.

- Espaces boisés classés existants ou à créer et arbres isolés

Les espaces boisés classés existants ou à créer et les arbres isolés sont repérés au plan de zonage. Avant, pendant et après la réalisation du projet, l'état sanitaire du ou des arbres ne doit pas être compromis de quelque façon que ce soit. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. L'enherbement de cette surface doit être maintenu.

- Plantations à réaliser

Les espaces repérés au plan de zonage devant faire l'objet de Plantations à Réaliser (PAR) doivent être plantés d'arbres ou d'arbustes adaptés au site, au projet et à la nature du sol.

Les plantations doivent permettre de constituer une masse arborée et / ou arbustive conséquente à l'âge adulte. Les distances entre les plantations doivent être compatibles avec les voies ou cheminements d'accès, les espaces nécessaires à l'entretien des ouvrages et la sécurité des riverains.

Dans les PAR situés en bord de cours d'eau et le long des limites séparatives d'un terrain, les plantations en

Règlement pièces écrites

baliveaux et/ou en cépées sont admises.

Dans tous les cas, les plantations doivent être réalisées avec des essences variées privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.

3. Desserte par les réseaux et services urbains

3.1. Desserte par la voirie

3.1.1. Définition de la desserte

La voie constitue la desserte du **terrain** d'assiette du projet.

3.1.2. Conditions de desserte

Qu'elles soient publiques ou privées, lors de la création de voies nouvelles ou de la requalification/élargissement de voies existantes, les emprises, autorisées ou imposées, doivent tenir compte :

- du caractère des lieux et des composantes paysagères et naturelles environnantes ;
- des conditions de sécurité des accès et des usagers ;
- de la vocation de ces voies ;
- des services qu'elles doivent permettre d'assurer.

Leur dimensionnement et leur traitement doivent être adaptés aux usages attendus suivants :

- les "voiries à vocation dominante des déplacements" (liaisons entre les territoires permettant prioritairement l'écoulement du trafic) : la largeur d'emprise de ces voies est adaptée à leur usage, à l'existence ou non de transports en commun et de stationnement, sans pour autant être inférieure à 12,5 m ;
- les "voiries à vocation relationnelle et de proximité" (voies locales de desserte au sein d'un quartier ou d'un îlot) : la largeur d'emprise de ces voies est adaptée au contexte urbain, notamment aux marges de recul des constructions, sans pour autant être inférieure à 6,5 m pour les voies à sens unique et à 8,5 m pour les voies à double sens ;
- les "perméabilités vertes et douces" (sentes, venelles, liaisons douces intra-îlots ou intra-quartier sans circulation automobile). Elles ne peuvent à elles seules constituer la desserte du terrain d'assiette du projet.

Les caractéristiques techniques et paysagères des voies doivent être adaptées à l'importance et à la nature du projet et à tous les modes de déplacement. Elles doivent permettre notamment d'assurer, la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération, la circulation des services de sécurité, l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, la circulation et l'utilisation des engins d'entretien, la circulation et l'utilisation des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Si le contexte urbain ou naturel ne permet pas le maillage de la voirie :

- pour les véhicules motorisés, les impasses sont admises. Une largeur d'emprise de 8,5 m minimum est exigée. Par ailleurs, un dispositif de retournement est imposé. Il doit être adapté en fonction de la longueur de l'impasse et de la desserte, ou non, par les services urbains (collecte des déchets, etc.) ;
- des liaisons inter-quartiers végétalisées facilement accessibles par les piétons et les cyclistes doivent être recherchées. Dans tous les cas, elles sont assurées en toute sécurité.

3.2. Accès

3.2.1. Définition de l'accès

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

3.2.2. Conditions d'accès

Tout **accès** doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre et la localisation des accès devront être déterminés en tenant compte :

- des besoins liés au bon fonctionnement interne de l'opération : nature, taille, foisonnement des activités ;
- des contraintes liées au bon fonctionnement du domaine public limitrophe : sécurité de circulation des

Règlement pièces écrites

véhicules motorisés, accessibilité, sécurité et confort des circulations piétonnes, offre de stationnement public, offre et aménagements existants de transport collectif (abri, arrêt, voie tramway)...

Dans le cas de plusieurs accès indépendants au sein d'une même opération, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 par 2.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Il doit être situé à une distance d'au moins 10 m des intersections des voies de desserte. Toutefois, pour les terrains d'angle dont la façade sur chaque voie est inférieure ou égale à 14 m et pour les terrains existants situés à moins de 10 m de l'intersection des voies, l'accès doit être localisé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

Sauf impossibilité technique, le choix de la localisation des rampes d'accès aux parkings enterrés ou semi-enterrés doit privilégier la moindre gêne pour les constructions contiguës (intégration à la construction, insertion dans la marge de recul en retrait des limites séparatives...).

Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès ont une largeur comprise entre 2,40 m et 3 m.

Pour les constructions à destination d'habitation de plus d'un logement, et pour les constructions relevant des autres destinations :

- les accès ont une largeur égale à 3 m avec une circulation en sens unique alterné ;
- les accès ont une largeur égale à 5,50 m avec une circulation à double sens.

Une largeur différente d'accès peut être exceptionnellement autorisée en tenant compte des besoins et contraintes liés tant au bon fonctionnement interne de l'opération qu'à celui du domaine public limitrophe.

3.2.3. 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 desservies directement par une voie ou une emprise publique.

Pour rendre constructibles les terrains concernés, elles doivent être dimensionnées pour permettre d'assurer la sécurité de leurs utilisateurs compte tenu notamment de la position de l'accès sur la voie, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Elles doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles doivent recevoir un traitement adapté au caractère des lieux et de leur environnement, notamment paysagé, et peuvent être mutualisées.

Si ces bandes d'accès ou servitudes de passage existantes avant l'approbation du PLU 3.1 ne répondent pas à ces conditions, seules les extensions et/ou surélévations mesurées sont autorisées.

La constructibilité ou non d'un terrain desservi par une nouvelle bande d'accès ou servitude de passage est portée au plan de zonage.

Les terrains enclavés par les aménagements du tramway peuvent être desservis par bande d'accès ou servitude de passage dans tous les cas.

3.3. Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

3.3.1. Eau potable

Tout **terrain** sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Les extensions et branchements au réseau d'alimentation en eau potable doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

3.3.2. Eaux pluviales

3.3.2.1. Généralités

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

Sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent rejoindre directement le milieu naturel (par infiltration dans le sol ou rejet direct dans les eaux superficielles). A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence, au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Dans ce dernier cas, pour les constructions nouvelles et les extensions, dès lors que la surface imperméabilisée projetée est supérieure à 100 m², le débit est rejeté gravitairement au réseau public. Il est plafonné à 3 l/s/ha par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux. Dans tous les cas, l'utilisation d'un système de pompage est proscrite.

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

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

3.3.2.2. Rabattement d'eau de nappe

Le principe général est le rejet direct vers le milieu naturel (sans transiter par les réseaux publics de collecte). De façon provisoire (dans le cadre de travaux par exemple) les rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics de collecte peuvent être acceptés selon la réglementation en vigueur.

Les installations pérennes dédiées aux rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics de collecte d'eaux usées ou unitaires sont interdites. Néanmoins, ce type de rejet peut être exceptionnellement accepté vers les réseaux publics de collecte des eaux pluviales, selon la réglementation en vigueur.

3.3.3. Assainissement

3.3.3.1. Dans les secteurs d'assainissement collectif

Dans les secteurs desservis ou prévus d'être desservis par un réseau collectif d'assainissement, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur. Ces secteurs figurent dans les annexes informatives du PLU 3.1.

- Eaux usées domestiques :

Si le secteur est desservi par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées :

- le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire immédiatement.
- le raccordement des terrains supportant des constructions existantes au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public.

Si le secteur n'est pas encore desservi, et dans l'attente de la mise en service du réseau collectif des eaux usées, les terrains doivent être assainis par un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

- Eaux usées non domestiques :

Tout déversement d'effluents agricoles ou d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

3.3.3.2. Dans les secteurs d'assainissement non collectif

- Eaux usées domestiques :

Dans les secteurs actuellement non équipés qu'il n'est pas prévu de desservir par le réseau collectif d'assainissement, tout **terrain** sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur. Ces secteurs figurent dans les annexes informatives du PLU 3.1.

- Eaux usées non domestiques :

Dans les secteurs actuellement non équipés qu'il n'est pas prévu de desservir par le réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, les terrains doivent disposer de leur propre dispositif d'assainissement, proportionné aux besoins de l'activité et conformément à la réglementation en vigueur. Ces secteurs figurent dans les annexes informatives du PLU 3.1.

Les rejets vers le milieu naturel doivent faire l'objet d'une autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

3.3.3.3. Cas particuliers des eaux de piscines privées

Le rejet des eaux des piscines doit être traité dans le respect de la réglementation en vigueur. Ainsi, les eaux de vidange doivent être prioritairement rejetées dans le milieu naturel après élimination des produits de désinfection.

Par contre, les eaux de lavage (filtre...) sont assimilées à des eaux usées domestiques et doivent être traitées en conséquence.

3.3.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

D'une manière générale, les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication doivent être enterrés ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.

Pour les opérations de construction de trois logements ou plus, les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communications nécessaires doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

Lorsqu'ils sont posés en façades, ils doivent être intégrés aux lignes de composition de l'architecture.

Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires peuvent par ailleurs être prévues dans les façades ou sur les clôtures.

3.3.5. Numérique

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Toute construction neuve de plus de douze logements et / ou de locaux à destination de bureaux, d'artisanat, de commerce, d'industrie, de services publics ou d'intérêt collectif, doit réaliser un local technique adapté de 6 m² minimum.

Ce local doit être implanté sur le terrain d'assiette de la construction.

3.4. Collecte des déchets

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs. Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique. Les locaux indépendants de stockage des déchets doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales (muret, panneau à claire-voie, haie compacte...).

Lors de la réhabilitation complète d'un immeuble à destination d'habitation de cinq logements et plus, le stockage des déchets doit être prévu :

- soit dans l'immeuble, dans un local clos,
- soit sur l'unité foncière, à condition de recevoir un traitement paysager et architectural adéquat.

3.5. Réseau de chaleur

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur classé desservant une opération et/ou une construction, les constructions neuves et les constructions faisant l'objet d'une réhabilitation importante doivent y être raccordées, dans les conditions définies par la procédure de classement.



Règlement pièces écrites

Règlement zone **UPXX Alouette**

Projet Bordeaux Inno Campus – Extra Rode

> **Version projet MECDU – BIC-Extra-Rode**

<https://cartoweb.bordeaux-metropole.fr/adws/app/e356e680-4468-11e7-a6e4-be74f79b4cd/index.html?context=DqMV>

Il est proposé d'apporter des modifications aux chapitres 1.4.1.3 et 2.2 du règlement UPXX Alouette. La nature et la justification des modifications apportées et la nouvelle version du règlement sont consultables : partie 2.5.6 / A et pièce complémentaire n°8 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

Règlement pièces écrites

1. Fonctions urbaines	4
1.1. Destination des constructions	4
1.2. Occupations et utilisations du sol interdites	6
1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	7
1.3.1. Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique	7
1.3.2. Conditions particulières relatives à la destination des constructions	7
1.3.3. Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement	8
1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances	8
1.3.5. Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager	9
1.3.6. Autres conditions particulières	10
1.4. Conditions de réalisation des aires de stationnement	10
1.4.1. Stationnement des véhicules motorisés	10
1.4.2. Stationnement des vélos	14
2. Morphologie urbaine	15
2.1. Définitions et principes	16
2.1.1. Emprise bâtie	16
2.1.2. Implantation des constructions	16
2.1.3. Hauteurs (HF et HT)	17
2.1.4. Espaces en pleine terre	19
2.1.5. Constructions existantes	19
2.2. Dispositions réglementaires - cas général	19
2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs	22
2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1	23
2.3. Cas particuliers	23
2.3.1. Piscines et constructions annexes à l'habitation de faibles dimensions	23
2.3.2. Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	23
2.3.3. Implantations différentes	23
2.3.4. Hauteurs différentes	24
2.3.5. Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager	25
2.3.6. Règles particulières relatives au bruit des infrastructures	25
2.3.7. Règles particulières applicables le long des routes classées à grande circulation	25
2.3.8. Règles particulières relatives aux commerces existants et au maintien de leur activité sur site	25
2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	26
2.4.1. Aspect extérieur des constructions	26
2.4.2. Clôtures	27
2.4.3. Affouillements et exhaussements du sol naturel	28
2.4.4. Aménagement des abords et plantations	28
3. Desserte par les réseaux et services urbains	30
3.1. Desserte par la voirie	30
3.1.1. Définition de la desserte	30
3.1.2. Conditions de desserte	30
3.2. Accès	31
3.2.1. Définition de l'accès	31
3.2.2. Conditions d'accès	31
3.2.3. Bande d'accès ou servitude de passage	31
3.3. Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	32
3.3.1. Eau potable	32
3.3.2. Eaux pluviales	32
3.3.3. Assainissement	33

Règlement pièces écrites

3.3.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications	33
3.3.5. Numérique	34
3.4. Collecte des déchets.....	34
3.5. Réseau de chaleur	34

1. Fonctions urbaines

Le présent chapitre permet de connaître les occupations et utilisations autorisées dans la zone et les conditions qui s'y rattachent.

1.1. Destination des constructions

Les destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du Code de l'urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations.

Ces définitions sont communes à l'ensemble des zones.

Pour connaître les destinations autorisées sur la zone, il faut se référer aux deux chapitres du présent règlement :

- 1.2 "occupations et utilisations du sol interdites",
- 1.3 "occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".

Important : Les destinations qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions particulières, sont autorisées.

Définitions

• **Artisanat :**

Cette destination comprend les locaux destinés à des activités de fabrication, de façonnage, d'assemblage, de transformation, de réparation ou de prestation de services relevant de l'artisanat.

L'artisanat se différencie de l'industrie par son processus de production. Le travail y est faiblement divisé, les tâches manuelles y sont dominantes, peu répétitives et demandent un savoir et/ou un savoir faire important.

Les activités artisanales exercées à des fins de vente directe de leur production au public relèvent de la destination commerciale (boulangerie, boucherie...).

• **Bureaux :**

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées essentiellement des activités de direction (sièges sociaux), de prestation de services aux entreprises, de gestion, d'études, de conseil et/ou d'expertise, de conception, d'informatique, de recherche et développement, d'ingénierie, de vente par correspondance, de démarchage téléphonique ou de téléassistance...

Cette destination concerne également les locaux destinés à l'exercice des professions libérales de services (avocats, architectes, professions paramédicales, vétérinaires, etc...). Les cabinets médicaux, maisons médicales et regroupements de professionnels de la santé entrent dans la destination des services publics ou d'intérêt collectif à vocation sanitaire.

Les agences immobilières, banques, agences d'interim, agences de voyage, courtiers d'assurance sont compris dans cette destination.

Pour être rattachées à la destination de bureaux, les activités de présentation et de vente directe de produits au public ne peuvent y être exercées qu'à titre accessoire.

• **Commerce :**

Cette destination comprend les locaux destinés à la présentation, à la location ou à la vente directe de produits au public et les locaux annexes destinés à l'entreposage des produits.

Cette destination concerne également les activités de services au public telles que laveries automatiques, pressing, retouches, repassage, coiffure, soins de beauté, entretien corporel, activités photographiques, salles de jeux, reprographie, photocopie, complexes cinématographiques, enseignement de la conduite.

De la même façon, les activités artisanales exercées à des fins de vente directe de leur production au public relèvent de la destination commerciale (boulangerie, boucherie...)

Les cafés et les restaurants sont compris dans cette destination, tout comme les « points permanents de retrait par la clientèle d'achats de détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile », ou « drive ».

Le commerce de gros sans activité de détail n'entre pas dans cette destination.

Règlement pièces écrites

• **Entrepôts :**

Cette destination comprend les locaux logistiques destinés à l'entreposage et au reconditionnement de produits, de marchandises et de matériaux ainsi que le commerce de gros sans activité de détail.

Les "points permanents de retrait par la clientèle d'achats de détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile", ou "drive", n'entrent pas dans cette catégorie. Ils sont ainsi considérés comme des surfaces commerciales (voir destination "commerce").

• **Exploitation agricole et forestière :**

Cette destination comprend :

- *Pour les exploitations agricoles : les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité agricole telle que définie au Livre III, chapitre 1er du Code rural et de la pêche.*

Ils permettent notamment la culture (châssis, serres...) et/ou l'élevage des animaux, y compris les centres de transit, le stockage des productions et des récoltes, l'accueil des salariés agricoles et le rangement du matériel, la transformation des produits de l'exploitation et, le cas échéant, leur commercialisation sur le site de l'exploitation.

Ils comprennent également les centres équestres, haras, etc. dès lors qu'ils sont sans lien avec des activités de spectacle.

Ils prennent en compte la production et, le cas échéant, la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation. Toutefois, cette production doit être issue pour au moins 50 % de matières provenant de cette ou de ces exploitations.

- *Pour les exploitations forestières : toutes les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité forestière, à savoir la production de bois, le prélèvement de produits sur la forêt vivante (liège, gommages...), voire la cueillette. L'exploitation forestière permet la gestion et l'entretien durable des ressources forestières et leur valorisation marchande dans le cadre de la vente de produits bruts ou très peu transformés.*

• **Habitation :**

Cette destination comprend tous les logements, notamment les logements liés et nécessaires au bon fonctionnement des entreprises agricoles, forestières, artisanales, industrielles ou commerciales. Relèvent également de l'habitation, les chambres d'hôtes, les locaux ou aménagements annexes à l'habitation tels que piscine, garage, abri de jardin...

• **Hébergement hôtelier :**

Cette destination comprend tout mode d'hébergement relevant de l'application du livre III du Code du tourisme, notamment les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel et résidence de tourisme, les gîtes, les établissements hôteliers de plein air de type campings et parc résidentiel de loisirs. Sont aussi concernées les fermes auberges, salles de réception, etc...

Relèvent également de cette destination les résidences services dès lors que les critères suivants sont exhaustivement et cumulativement respectés :

- *un hébergement à caractère temporaire,*

- *un minimum d'espaces communs propres aux hôtels non laissés à la libre disposition de ses occupants (restauration, blanchisserie, accueil).*

A défaut du respect de l'ensemble de ces critères, ces résidences sont rattachées à la destination d'habitation.

• **Industrie :**

Cette destination comprend les constructions, installations et aménagements destinés à des activités économiques de fabrication, de façonnage, d'assemblage, de transformation pour produire en série des biens matériels commercialisables. Ainsi, c'est le processus de production qui différencie l'industrie de l'artisanat.

Elle comprend également les activités d'extraction et d'exploitation de matières premières, la production d'énergie, les activités de retraitement, de démantèlement et/ou de recyclage.

• **Services publics ou d'intérêt collectif :**

Cette destination comprend les constructions, aménagements et installations, publics ou privés, destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général et à répondre à un besoin collectif, notamment dans la gestion et l'entretien des milieux naturels,

Règlement pièces écrites

dans les domaines administratifs, hospitaliers, sanitaires (cabinets médicaux, maisons médicales et regroupements de professionnels de la santé...), sociaux, culturels (salles de spectacles, cinémas hors complexes cinématographiques...), sportifs, récréatifs et de loisirs, cultuels, judiciaires et pénitenciers, de la défense, des secours et de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, de l'accueil de l'enfance et de la petite enfance.

Elle concerne également :

- *les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (pépinières, incubateurs) ;*
- *les locaux d'hébergement relevant du code de la construction et de l'habitation (hébergements et logements temporaires pour les personnes et ménages en difficultés : maisons relais, hébergements d'urgence...) ;*
- *les dispositifs prévus dans le cadre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage ;*
- *les constructions et installations destinées au bon fonctionnement des services urbains (transport, eau, assainissement, déchets, énergies, communication, dispositifs de production d'énergies renouvelables...).*

Principes généraux

Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble. Ainsi, à titre d'exemple, les locaux annexes de type bureaux, locaux de gardiennage ou d'entreposage nécessaires au bon fonctionnement d'une activité d'artisanat ou d'industrie, sont rattachés à leur destination principale. Toutefois, dans certains cas, pour certaines destinations ou certains zonages, des conditions particulières peuvent être définies. Celles-ci le sont alors expressément dans la règle de la zone concernée.

Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations, au prorata de la surface de plancher affectée à chacune d'entre elles.

1.2. Occupations et utilisations du sol interdites

De manière générale, les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement, de paysage sont interdites.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, délimités au plan de zonage ou en annexe du PLU, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme et / ou de la réglementation en vigueur.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'entrepôt, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions destinées à l'industrie, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- L'aménagement de terrains de camping / caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- La construction et l'extension de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs isolées.
- Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent, à l'exception des terrains familiaux locatifs portés par une collectivité locale et des dispositifs prévus dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.

Règlement pièces écrites

- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés.
- Les constructions, installations et aménagements portant atteinte aux éléments repérés au plan de zonage au 1/5000^e relevant des "dispositions particulières relatives aux continuités écologiques, zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager".

1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sont soumises aux conditions et/ou restrictions suivantes.

1.3.1. Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

En application des dispositions du Code de l'urbanisme, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée.

Toutefois, toute reconstruction est interdite si celle-ci expose ses occupants à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité.

Par ailleurs, dans le cas où la destruction résulte d'une démolition volontaire, la reconstruction à l'identique n'est autorisée que si l'édification d'une construction équivalente s'avère impossible dans le cadre de l'application du présent règlement.

1.3.2. Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Sont autorisées dans les conditions définies ci-dessous, les constructions suivantes : 1.3.2.1.

Constructions destinées à l'entrepôt

La réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation mesurées d'entrepôts existants.

1.3.2.2. Constructions destinées à l'industrie

La réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation mesurées des constructions existantes.

1.3.2.3. Constructions situées dans l'emprise des linéaires destinés à la diversité commerciale

Pour les constructions situées dans l'emprise des "linéaires destinés à la diversité commerciale" repérés au plan de zonage au 1/5000^e, le rez-de-chaussée des constructions doit être affecté en totalité, sur une profondeur de 8 mètres minimum à compter de la façade sur voies et emprises publiques :

- Sur les linéaires identifiés comme "commerce et artisanat", à des activités artisanales, commerciales et / ou à des constructions et installations nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif.
- Sur les linéaires identifiés comme "accueil d'activités et de services", à des activités artisanales, commerciales, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier et / ou à des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Sont déduites de la surface des rez-de-chaussée, les surfaces affectées aux parties communes nécessaires au fonctionnement des constructions (halls d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, de gardiennage, de stockage des déchets, espaces de stationnement vélos...).

Ces dispositions ne concernent que les changements de destination des rez-de-chaussée de constructions existantes et les nouvelles constructions.

Règlement pièces écrites

1.3.3. Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement

Au titre de la diversité sociale de l'habitat et du logement, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions suivantes :

1.3.3.1. Servitude de mixité sociale

Sur les terrains repérés au plan de zonage au 1/5000° où il est établi une servitude de mixité sociale (SMS), les prescriptions portées dans la "liste des dispositions en faveur de la diversité de l'habitat" doivent être respectées.

1.3.3.2. Secteur de diversité sociale

Dans les secteurs de diversité sociale repérés au plan de zonage au 1/5000°, toute opération ou aménagement doit comporter une part de surface de plancher destinée à du logement locatif social financé par un prêt aidé de l'Etat et / ou à de l'accession sociale.

Ainsi, toute opération ou aménagement soumis à autorisation générant après travaux ou changement de destination au moins 2 000 m² de surface de plancher destinée à l'habitation est concernée. La part doit alors être supérieure ou égale au pourcentage fixé au plan de zonage. Ce pourcentage s'applique à la surface de plancher après travaux destinée à l'habitation.

Cette disposition ne s'applique pas si la parcelle ou l'unité foncière est concernée par une servitude de mixité sociale (SMS) repérée au plan de zonage

1.3.3.3. Secteur de taille de logement

Dans les secteurs de taille de logement (STL) repérés au plan de zonage, hormis dans le secteur G repéré au schéma figurant au chapitre "2. Morphologie urbaine, les prescriptions portées dans la "liste des dispositions en faveur de la diversité de l'habitat" doivent être respectées.

1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

Au titre de la salubrité, de la prévention des risques et de la protection contre les nuisances, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions suivantes :

1.3.4.1. Risques naturels et technologiques

Pour protéger les biens et les personnes, les occupations et utilisations du sol sont soumises à conditions, au vu de la réglementation en vigueur (plans de prévention...) et de la connaissance du risque le plus récent, en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme. Ces conditions s'appliquent notamment dans les secteurs repérés au plan de zonage ou en annexe du PLU au titre :

- de l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, affaissements, éboulements... ;
- des risques technologiques.

1.3.4.2. Installations classées

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées au titre du Code de l'environnement sont autorisées, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

1.3.4.3. Protection des constructions contre le ruissellement des eaux pluviales

A l'exception des constructions à usage agricole dans le cas de constructions neuves comme d'extension, le projet devra préciser comment sont gérées les eaux de ruissellement de surface.

La cote des accès du rez-de-chaussée ou de la dalle finie devra être au minimum à 15 cm au-dessus :

- de la cote fil d'eau du caniveau (ou assimilé) pour les bâtiments implantés à l'alignement.

Règlement pièces écrites

- du terrain aménagé ou des points bas du terrain situés à proximité pour les bâtiments implantés en recul, en second rang ou au-delà.

Pour les parties de bâtiment enterrées ou semi enterrées, les rampes d'accès aux parkings souterrains, le point haut de l'accès sera au minimum à 15 cm au-dessus de la cote fil d'eau du caniveau (ou assimilé) ou à 15 cm au-dessus du terrain aménagé ou des points bas du terrain situés à proximité.

En cas d'impossibilité d'application des règles ci-dessus, il appartiendra au pétitionnaire de proposer une solution de gestion des eaux pluviales et d'en démontrer la viabilité et la pérennité.

1.3.4.4. Affouillements et exhaussements

Les affouillements et les exhaussements sont autorisés dès lors :

- qu'ils sont liés ou nécessaires aux activités autorisées ;
- ou qu'ils sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances ;
- ou qu'ils sont liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.

1.3.4.5. Bruit des infrastructures

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres (routes, rail), les constructions neuves à destination d'habitation doivent être préservées contre le bruit.

Est ainsi concerné tout nouveau projet de construction situé dans un des "périmètres d'isolement acoustique des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres", faisant l'objet d'un arrêté préfectoral, repérés ou non dans le plan des périmètres divers figurant en annexes informatives du PLU.

Il doit être conçu de manière à réduire le bruit au sein de la construction et des espaces extérieurs de l'opération. Il doit également limiter le nombre de façades habitées exposées au bruit en privilégiant, à titre d'exemple, des destinations autorisées autre que l'habitation le long de l'axe bruyant. Les conditions permettant le respect de ces dispositions sont fixées au "2.3.6. Règles particulières relatives au bruit des infrastructures" du présent règlement.

La présente règle ne s'applique pas dès lors que le projet est situé dans une "séquence concernée par des dispositions particulières d'entrée de ville" repérée au plan de zonage.

1.3.5. Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager

1.3.5.1. Continuités écologiques et / ou patrimoine bâti et paysager

Pour préserver les continuités écologiques et / ou le patrimoine bâti et paysager repérés au plan de zonage, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, à des dispositions particulières fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement.

Les travaux permettant le maintien et le bon fonctionnement des installations, aménagements et constructions liés à l'entretien et à la mise en valeur des cours d'eau sont autorisés.

Ces dispositions sont applicables en complément des règles fixées au chapitre 2 "Morphologie urbaine" du présent règlement.

1.3.5.2. Espaces boisés classés existants ou à créer et arbres isolés

Les espaces boisés classés existants ou à créer et les arbres isolés sont repérés au plan de zonage au 1/5000°. Ce classement interdit notamment 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 dispositions relatives aux espaces boisés classés existants ou à créer et aux arbres isolés s'appliquent dans les conditions fixées au "2.4.4. Aménagement des abords et plantations", au paragraphe "Aménagement paysager et plantations" du présent règlement.

1.3.6. Autres conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions suivantes :

1.3.6.1. Routes classées à grande circulation

En dehors des espaces urbanisés, toute construction ou installation est interdite dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations et de 75 m de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. Le classement des voies et les secteurs concernés sont identifiés dans le rapport de présentation du PLU.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ; - aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination (dans la limite des destinations autorisées dans la zone), à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Sur certains secteurs qui ont fait l'objet d'une étude d'aménagement, le PLU fixe de nouvelles règles d'implantation prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale et l'insertion urbaine et paysagère.

Ces secteurs, ayant fait l'objet d'une étude, sont identifiés au plan de zonage en "entrée de ville". Dans ce cadre, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des dispositions particulières fixées au plan de zonage et/ou au présent règlement (au 2.3.7 "Règles particulières applicables le long des routes classées à grande circulation") et/ou dans une orientation d'aménagement et de programmation territoriale.

1.4. Conditions de réalisation des aires de stationnement

L'offre de stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions définis ci-après. Les obligations en matière de stationnement sont définies en fonction :

- des destinations des constructions définies au "1.1. Destination des constructions" ;
- des secteurs indicés de 1 à 5. Ils sont portés au plan de zonage au 1/5000°, dans l'intitulé de chaque zone ; - le cas échéant, du périmètre de modération des normes repéré au plan de zonage.

1.4.1. Stationnement des véhicules motorisés

1.4.1.1. Modalités qualitatives de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur.

L'offre de stationnement peut se situer soit sur le terrain de l'opération, soit sur un terrain situé dans son environnement immédiat. Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être accessible à pied facilement depuis l'entrée des constructions.

L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, à destination des véhicules motorisés, y compris les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

Sont ainsi considérés les voies ou les espaces sur lesquels le public peut circuler librement à pied, en vélo, à l'aide d'un véhicule motorisé ou d'un moyen de transport collectif (bus ou tram).

1.4.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

- Règle générale :

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées au "1.4.1.3. Normes de stationnement".

Règlement pièces écrites

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier, de bureaux ou de commerce, dès lors qu'elles sont situées à l'intérieur du périmètre de modération, le nombre de places de stationnement maximum constitue un plafond à ne pas dépasser.

Concernant les destinations où le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une norme chiffrée, le nombre de places doit correspondre aux besoins estimés en prenant en compte le nombre de personnes fréquentant les constructions de manière permanente (personnes travaillant dans les locaux...) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients, etc.), ainsi que les espaces de stationnement nécessaires aux véhicules de service.

Lors du calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir celui-ci au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

- Modalités pour les opérations ou parties d'opérations comprenant plusieurs constructions et / ou types de destinations :

Si une opération d'aménagement ou de construction comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, celle-ci doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des normes applicables à chacune d'elles. Cependant, les normes précitées peuvent être réduites de 20 % maximum si les places de stationnement correspondent à des occupations non concomitantes. Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places de stationnement parmi les destinations concernées.

Dans tous les cas, cette mutualisation des places de stationnement est appréciée en tenant compte de la nature des destinations concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité.

- Modalités pour les constructions existantes avant l'approbation du PLU 3.1 et les changements de destination :

De manière générale, les normes de stationnement ne sont pas applicables si l'augmentation de la surface de plancher après travaux n'excède pas 40 m². Dès lors que les normes s'appliquent, elles le sont sur la seule surface de plancher créée, déduction faite de 40 m².

De plus, pour les constructions à destination d'habitation dont la surface de plancher existante avant travaux est inférieure ou égale à 130 m², sans création de nouveau logement, les normes de stationnement ne sont pas applicables si la surface de plancher après travaux est inférieure ou égale à 170 m².

Quelle que soit la surface de plancher créée, sans changement de destination, dès lors qu'une aire de stationnement existante est supprimée, il n'est pas fait obligation de la reconstituer sur le terrain d'assiette de la construction existante. Toutefois, cette disposition peut être refusée si le report du stationnement sur les voies ou le domaine public présente un risque pour la sécurité des usagers de ces espaces. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute réalisation de nouveau logement, y compris sans création de surface de plancher, engendre l'application des normes indiquées au "1.4.1.3. Normes de stationnement", à l'exception des logements locatifs sociaux faisant l'objet d'un prêt aidé de l'Etat.

Pour les constructions à destination de commerce situées hors périmètres de modération, sans changement de destination, les normes ne sont pas applicables si la surface de plancher après travaux est inférieure ou égale à 1 500 m².

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

Le nombre de places exigées lors de travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination.

- Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement :

Règlement pièces écrites

Pour les constructions à destination d'habitation, le nombre minimum de places de stationnement se calcule conformément aux normes indiquées au "1.4.1.3. Normes de stationnement". Pour chaque secteur la surface de plancher créée doit être divisée par la norme correspondante.

En secteur 3, 4 et 5, ce résultat doit être rapporté au nombre de logements réalisés. Dès lors qu'il est compris entre 1 et 2, il en est fait application.

Si ce rapport est inférieur à 1, le nombre minimum de places de stationnement correspond au nombre de logements réalisés. Dès lors qu'il excède 2, le nombre minimum de places réalisées correspond à deux fois le nombre de logements réalisés.

Exemple de calcul pour les constructions à destination d'habitation :

- soit une opération de 36 logements, développant 3 000 m² de surface de plancher en secteur 3
- valeur en secteur 3 : 1 place minimum pour 65 m²
- application de la norme : $3\,000\text{ m}^2 / 65\text{ m}^2 = 46,15$ places arrondies à 46 minimum
- ratio rapporté au nombre de logements : $46 / 36 = 1,27$
- le rapport est compris entre 1 et 2 : nombre de places à réaliser = 46 minimum

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, le nombre de places de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.

Par ailleurs, aucune place de stationnement pour véhicules motorisés n'est exigée dans les cas suivants :

- lorsqu'une opération porte sur la réhabilitation, l'amélioration et / ou le changement de destination créant des logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé de l'Etat ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence ;
- aux logements résultant d'opérations complètes de réhabilitation réalisées dans le cadre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat ou d'un programme d'intérêt général.

Nonobstant toute disposition du présent règlement, dès lors que des logements se situent à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, et que la qualité de desserte le permet, le nombre de places de stationnement exigibles **ne peut dépasser :- 0,5 place par logement** pour la construction de logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et de résidences universitaires ;

- **1 place par logement** pour les autres catégories de logements.

- Conditions particulières relatives aux commerces et aux cinémas :

Nonobstant toute disposition contraire des règles spécifiques à chaque zone, les surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L.752-1 du Code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L.212-7 du Code du cinéma et de l'image animée, ne peuvent excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L.212-8 du Code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1 du Code de commerce, les surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doivent pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur. Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

- Conditions particulières relatives à l'impossibilité de réaliser des places de stationnement :

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

1.4.1.3. Normes de stationnement



Règlement pièces écrites

Les normes de stationnement indiquées dans le tableau ci-après s'appliquent aux constructions nouvelles, aux constructions existantes et changements de destination. Dans ces deux derniers cas, les normes s'appliquent conformément aux conditions définies dans les "modalités pour les constructions existantes et les changements de destination" fixées au "1.4.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement" ci-dessus.

Règlement pièces écrites

Destinations	Secteur 0
Habitation	1 place par logement, qui sera réduit à 0,5 place par logement maximum pour la construction de logements financés avec un prêt aidé de l'Etat,
Hébergement hôtelier (HH)	1 place au plus pour 3 chambres
Bureaux	1 place au plus pour 50 m ² de SP
Commerces	SP affectée aux commerces < ou = à 400 m ² Non réglementé
	SP affectée aux commerces > à 400 m ² hors réserves 1 place au plus pour 50 m ² de SP
Artisanat, Industrie, Exploitation agricole, Entrepôt, Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur groupement et de leur localisation dans un des périmètres de modération des normes de stationnement délimités au plan de zonage. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
Aire de livraison	Surface de réserves < ou = à 200 m ² : non réglementé
	Surface de réserves > à 200 m ² L'aire de livraison à réaliser est déterminée en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité. Aire de livraison à réaliser de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

1.4.2. Stationnement des vélos

1.4.2.1. Modalités qualitatives de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés, protégés des intempéries (a minima couverts) et facilement accessibles depuis le domaine public. Ils doivent également être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant de stabiliser et d'attacher le vélo par le cadre). Les systèmes d'accrochage à étages devront être mécanisés dans la mesure du possible (vérin par exemple, etc.) pour être rendus accessibles à tous et pour tous types de vélos (hors vélos cargos).

Le stationnement des vélos doit être réalisé de plain-pied. Sous réserve d'une impossibilité technique, il est admis au niveau immédiatement inférieur ou supérieur et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'offre de stationnement pour les vélos doit se situer sur l'unité foncière de l'opération, si l'offre créée ne répond qu'aux besoins de l'opération.

Toutefois, lorsque l'offre créée permet de répondre également à d'autres besoins que ceux de l'opération, elle peut être réalisée sur une unité foncière située dans son environnement immédiat. Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être facilement accessible à pied, par un parcours de moins de 50 m depuis l'entrée de la construction neuve.

1.4.2.2. Modalités de calcul des places de stationnement

Il est proposé de réécrire la règle de stationnement pour les habitations réécrite pour faciliter sa compréhension sans en modifier la teneur : cf. remarque 27 de la partie 2.5.6 / A et pièce complémentaire n°8 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

Règlement pièces écrites

Les normes de stationnement vélos sont applicables à toute construction.

Pour les constructions à destination d'habitation, les normes de stationnement vélos s'appliquent à toute construction ou opération de deux logements ou plus, y compris par changement de destination.

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées au "1.4.2.3. Normes de stationnement".

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

Le nombre de places exigées lors de travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination.

1.4.2.3. Normes de stationnement

Destinations	Secteur 0
Habitation	2 logements et + : 5 % au moins de la SP avec un minimum de 5m ² , ou 3% au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages
Hébergement hôtelier (HH)	1 place au moins pour 4 chambres avec un minimum de 5 m2
Bureaux	1,5% au moins de SP avec un minimum de 5m ² , ou 1% au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de système d'accroche à étages
commerces	SP affectée aux commerces < ou = à 400 m ² Non réglementé
	SP affectée aux commerces > à 400 m ² 1% au moins de la SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²)
Entrepôt, Exploitation agricole et forestières	Non réglementé
Artisanat, Industrie, Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur groupement et de leur localisation dans un des périmètres de modération des normes de stationnement délimités au plan de zonage. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

2. Morphologie urbaine

Le présent chapitre permet de définir les droits à construire applicables aux constructions et utilisations du sol autorisées au précédent chapitre.

Ces droits à construire sont déterminés par l'application cumulée des règles d'implantation (recul (R), retrait par rapport aux limites séparatives (L1 et L2), emprise bâtie, hauteurs (H_T et H_F) et espace en pleine terre).

Pour connaître les dispositions réglementaires applicables à tout projet, il faut se référer à l'ensemble des chapitres :

- "2.2. Dispositions réglementaires - cas général"
- "2.3. Cas particuliers" pour les règles morphologiques

2.1. Définitions et principes

2.1.1. Emprise bâtie

Définition

L'emprise bâtie fixée au présent règlement diffère de l'emprise au sol définie par le Code de l'urbanisme.

L'emprise bâtie maximale est définie soit par un pourcentage appliqué à la surface du terrain ou par une surface maximum.

L'emprise bâtie correspond à la projection au sol des volumes bâtis.

Sont déduits :

- tout ou partie des balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, dans la limite de 1 m de débord ;
- les marquises ou auvents sans appui au sol protégeant les accès à la construction à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements ;
- les dispositifs de protection solaire (pare-soleils...) ;
- les dispositifs nécessaires à la récupération des eaux pluviales ;
- des dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes ;
- les dispositifs d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (rampes, élévateurs...);

De même, ne sont pas pris en compte dans l'emprise bâtie :

- les constructions ou parties de constructions ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux (notamment les piscines non couvertes) ;
- par logement, une seule construction d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² et de hauteur totale inférieure à 2,50 m ;
- les murs de clôture et les murs de soutènement ;
- les dispositifs voués au stationnement des vélos, couverts et non fermés par des murs pleins ;
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ;
- les dispositifs de protection contre le bruit des infrastructures prévus le cas échéant en application du "1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances" du présent règlement.

2.1.2. Implantation des constructions

Les implantations sont définies par des reculs (R), des retraits (L1 et L2).

2.1.2.1. Recul (R)

Définition

Le recul R d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies, qu'elles soient publiques ou privées ("voiries à vocation dominante des déplacements", "voiries à vocation relationnelle et de proximité" telles que définies au "3.1.2 Conditions de desserte" du présent règlement) et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique (VEP).

Constitue une emprise publique un espace existant ou à créer ouvert au public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains. Ces espaces sont ouverts à la circulation des piétons, des 2 roues et/ou des véhicules motorisés.

La marge de recul est issue de l'application du recul R. Il s'agit de l'espace compris entre le recul minimum imposé et la voie ou l'emprise publique.

Règlement pièces écrites

Principes généraux

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés :

- tout ou partie des balcons, oriel, éléments de décors architecturaux, bacs pour plantations ou compostage, débords de toitures, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur.
- les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, à l'exception des piscines.
- Ainsi que les locaux ou aires de présentation des bacs destinés à la collecte des déchets à condition qu'ils bénéficient d'un traitement qualitatif et paysager en lien avec le secteur environnant et que leur gestion soit en conformité avec le règlement de collecte en vigueur.

Peuvent également être implantés dans les marges de recul, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

A l'exception des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, dûment exigées par la réglementation en vigueur, et d'une seule place dans les autres cas, le stationnement est interdit dans une bande de 5 m à compter des voies et emprises publiques. Leurs conditions de réalisation sont définies au "2.4.4. Aménagement des abords et plantations" au paragraphe "Espaces affectés au stationnement, voiries, constructions semi-enterrées".

2.1.2.2. Retraits (L1 et L2)

Définition

Le retrait L d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives L1 ou L2.

Celles-ci s'entendent de la manière suivante :

- L1 : il s'agit de limites séparatives latérales ;
- L2 : il s'agit de limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.

Le retrait L peut dépendre de l'existence d'une baie. Ne constitue pas une baie :

- une ouverture située à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;
- une ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue directe ;
- une porte non vitrée ;
- un châssis fixe et à vitrage translucide.

Principes généraux

A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : tout ou partie des balcons, oriel, éléments de décors architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur. Sont également autorisées les constructions de faibles dimensions telles que précisées au "2.3. Cas particuliers" du présent règlement, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements.

Peuvent également être implantés dans les marges de retrait, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

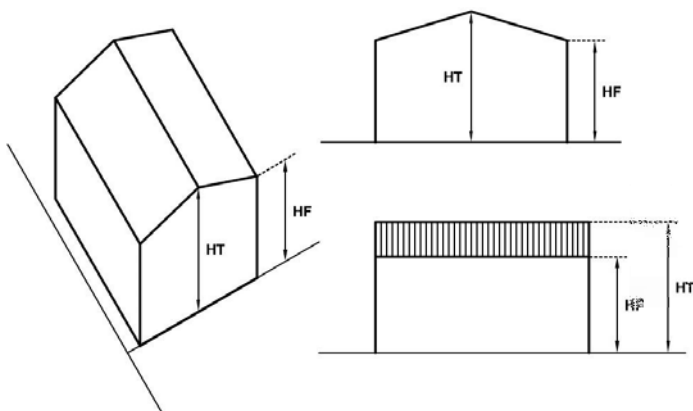
2.1.3. Hauteurs (HF et HT)

Définition

Règlement pièces écrites

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre, d'une part le niveau du sol avant travaux ou, le cas échéant, le niveau de la voie ou de l'emprise publique (VEP) et d'autre part, un point spécifique de la construction.

- Pour la hauteur de façade H_F , ce point est situé soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.
- Pour la hauteur totale H_T , il s'agit du point le plus élevé de la construction.



Les constructions ne doivent pas dépasser selon le cas un ou plusieurs des éléments suivants :

- une hauteur de façade H_F ;
- une hauteur totale H_T ;
- un gabarit ;
- un nombre de niveaux.

Toutefois, ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs H_F et H_T :

- les éléments techniques tels que cheminées, dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération de l'eau pluviale, dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;
- les éléments de décors architecturaux et les garde-corps ajourés ;
- les épaisseurs de terre et dispositifs nécessaires à la réalisation des toitures végétalisées ;
- une sur-hauteur de 1,10 m maximum de l'acrotère quand celle-ci fait fonction d'équipement de sécurité des terrasses inaccessibles.

Principes généraux

L'indication $H_F(A)$ fixée au plan de zonage établit la possibilité pour une construction neuve de réaliser un dernier étage en attique. Il est alors fait application des dispositions suivantes :

- il n'est pas tenu compte, le cas échéant, du gabarit fixé par ailleurs ;
- l'étage en retrait est obligatoirement en recul d'au moins 2,50 m par rapport au nu des façades principales. Ce recul ne s'applique pas aux façades pignons adossées aux limites séparatives latérales.
- le débord de toiture ou de pergola au-dessus du retrait de l'étage en attique ne peut dépasser 1 m.
- si la hauteur $H_F(A)$ est fixée à partir de la voie ou de l'espace public existant ou projeté, elle ne s'applique que dans la bande A ou, à défaut, dans une bande de 18 m à compter de la voie ou de l'espace public (ou du recul minimum imposé le cas échéant). Dans les autres cas, la $H_F(A)$ s'applique sur toute la zone.

Dans le cadre d'une façade latérale :

- il est fait application de la H_F ;
- la H_T est adaptée pour permettre l'élévation du pignon (partie supérieure du mur portant les versants du toit).

Règlement pièces écrites

2.1.4. Espaces en pleine terre

Définition

Les espaces en pleine terre minimum (EPT) sont définis par une valeur en m² ou un pourcentage appliqué à la surface du terrain dans le présent règlement ou fixé au plan de zonage. Le cas échéant, ce pourcentage peut être complété par l'inscription d'un cercle d'un diamètre minimum donné permettant la plantation d'un arbre.

Les espaces en pleine terre correspondent à la surface du terrain non artificialisée en pleine terre, plantée ou à planter. Ils ne peuvent pas faire l'objet de constructions, y compris enterrées, d'installations et d'aménagements conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol.

Sont notamment interdits dans les espaces en pleine terre :

- les voiries, à l'exception des sentes piétonnes à revêtements poreux ;
- l'emprise des bandes d'accès ou des servitudes de passage ;
- l'aménagement de tout stationnement ;
- la construction de tous types de bassins à fond étanche (piscines...) ; - les fosses d'assainissement individuel.

Toutefois, sont admis dans les espaces en pleine terre :

- dans les secteurs d'assainissement individuel, les aménagements nécessaires à l'épandage en sortie de fosse ; - les dispositifs d'arrosage enterré ;
- les dispositifs permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite réalisés sur des constructions existantes
- les clôtures.

Principes généraux

Lorsqu'un pourcentage d'emprise bâtie supérieur à celui de la zone est porté au plan de zonage, le pourcentage d'espace en pleine terre imposé est diminué de 10 points (exemple : 40 % - 10 % = 30 %).

Lorsque l'espace en pleine terre existant avant travaux ne respecte pas les normes imposées, il y est dérogé à condition de ne pas aggraver l'imperméabilisation du sol.

2.1.5. Constructions existantes

Définition

Constitue une construction existante au sens du présent règlement une construction existante avant l'approbation du PLU 3.1 comprenant l'essentiel des éléments de structures (fondations, murs porteurs, façades, planchers et couverture).

Les travaux effectués sur les constructions existantes consistent, notamment, à en changer la destination, à en modifier les façades, les toitures, et/ou les volumes existants, à étendre l'emprise bâtie dans la continuité directe des éléments bâtis existants...

Principes généraux

Si les travaux d'extension conduisent à au moins doubler l'emprise bâtie de la construction existante, les règles de "morphologie urbaine" applicables sont celles de la construction neuve. Dans le cas contraire, les règles applicables sont celles de la construction existante.

2.2. Dispositions réglementaires - cas général

Les constructions sont soumises aux dispositions réglementaires applicables aux constructions neuves ou existantes avant l'approbation du PLU 3.1, suivant le "2.1. Définitions et principes" et les règles fixées ci-après.

Pour les constructions neuves, il est nécessaire de se référer au "2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs" du présent règlement.

Pour les travaux concernant les constructions existantes, il faut se référer au "2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1" du présent règlement.



Règlement pièces écrites

Ces règles sont définies par une règle écrite et / ou indiquées, pour tout ou partie, au plan de zonage. Dès lors qu'une règle est portée au plan de zonage et à sa légende, elle se substitue à la règle écrite.

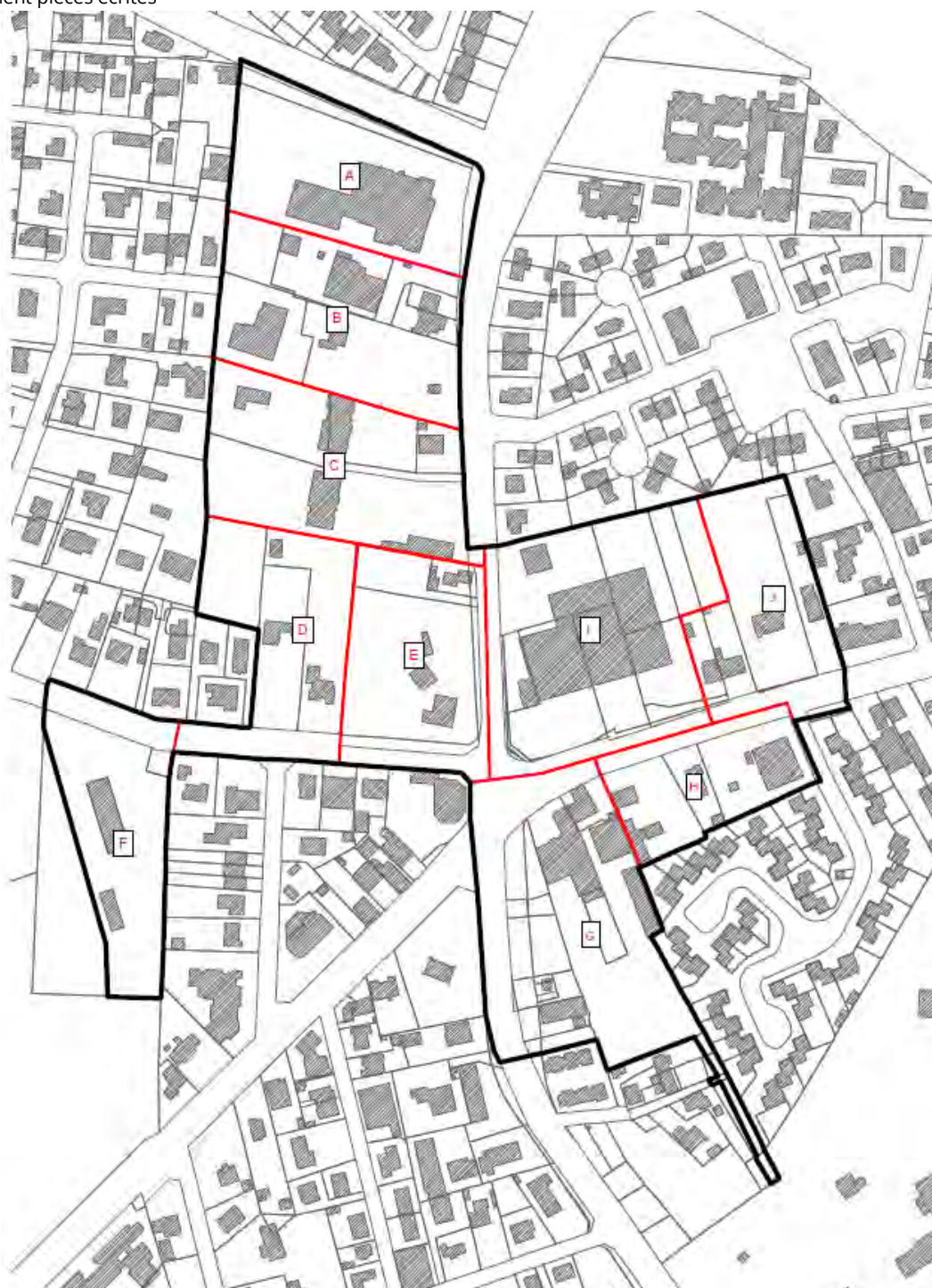
Toutefois, certains cas peuvent relever de dispositions réglementaires particulières indiquées au "2.3. Cas particuliers".

Dès lors qu'un projet cumule, sur le même terrain d'assiette, une construction neuve et des travaux d'extension sur construction existante avant l'approbation du PLU 3.1, il est fait application pour l'ensemble du projet des règles pour les constructions existantes concernant les emprises bâties et les espaces en pleine terre.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'intégralité des règles fixées ci-après est applicable à chaque terrain issu des divisions projetées, sauf pour les opérations de plus de 5 000 m² de surface de plancher. Dans ce dernier cas, l'intégralité des règles fixée ci-après s'applique à l'ensemble du projet.

Schéma identifiant les secteurs

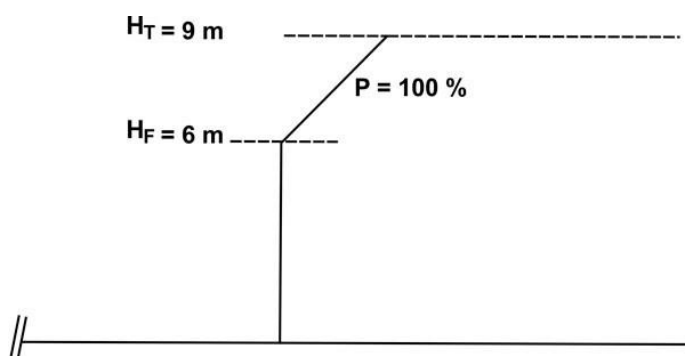
Règlement pièces écrites



Pour gagner en lisibilité sans remettre en cause la règle, il est proposé de simplifier le schéma en 3 secteurs et de modifier le tableau ci-après en conséquence : cf. remarques 27 de la partie 2.5.6 / A et pièce complémentaire n°8 de l'annexe 2.5 du "Mémoire en réponse".

2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs

Implantation	Règle générale pour l'ensemble de la zone	L'implantation des constructions s'inscrit dans le parti d'aménagement du (ou des) plan(s) guides référents, en vigueur sur le secteur
	Secteurs A, B, C, D, E, F et G	Principes d'îlots semi-ouverts : les césures ou RdC ouverts sont imposés et doivent ménager au minimum des transparences visuelles. Terrain de superficie $\geq 5000 \text{ m}^2$: implantation différentes admises en tenant compte des héberges existantes et des masses végétales sur les terrains contiguës (favoriser le regroupement).
	Secteurs H, I et J	Le long des avenues Haut-Lévêque et Pasteur : Implantation des constructions en semi-continue En second rang : principe d'îlots semi-ouverts (césures obligatoires)
Emprise bâtie (EB)	Secteurs A, B, C, D, E, F, H, I et J	$EB \leq 40\%$ superficie du terrain $EB \leq 45\%$ du terrain si espace de pleine terre $\geq 40\%$
	Secteur G	$EB \leq 60\%$ superficie du terrain
Recul	Règle générale : tous secteurs	$R \geq 0 \text{ m}$
Retrait latéral (L1) Retrait fond de parcelle (L2)	Tous secteurs	Si $H_F \leq 6 \text{ m}$, L1 et L2 $\geq 3 \text{ m}$ Si $H_F > 6 \text{ m}$, L1 et L2 $\geq 6 \text{ m}$
Espace en pleine terre (EPT)	Secteurs A, B, C, D, E, F, H, I et J	$\geq 35\%$ de la superficie du terrain
	Secteur G	$\geq 15\%$ de la superficie du terrain
Hauteur façade (H_F) Hauteur totale (H_T)	Règle générale pour l'ensemble de la zone	$H_T = 12 \text{ m}$ La hauteur peut être augmentée de 6 m sur 20 % maximum de l'EB des constructions (sous réserve d'une transition progressive avec les constructions sur les terrains contiguës et qu'un épannelage soit respecté en second rang des secteurs H, I, J)
	Pour les terrains $\geq 1500 \text{ m}^2$ avec un linéaire de façade $\geq 35 \text{ m}$	H_T peut-être augmentée de 3 m en 3 m par séquence de 15 m minimum et sans excéder 6 m au total, sous réserve d'une transition progressive avec les constructions sur les terrains contigus. La sur-hauteur ne peut être appliquée sur un linéaire de 10 m à partir des limites séparatives



Il est proposé de remplacer Haut-Lévêque par du Bourgaillh (erreur) : cf. remarque 27 de la partie 2.5.6 / A de l'annexe 2.5 du « Mémoire en réponse ».

Règlement pièces écrites

2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1

Les travaux sur constructions existantes doivent respecter les dispositions fixées pour les constructions nouvelles ci-dessus.

Lorsque la construction existante avant travaux n'est pas implantée suivant les présentes règles, un agrandissement sous forme d'extension ou de surélévation peut être autorisée dans le respect des autres dispositions du présent règlement. En cas de non respect des L1 et L2, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les terrains contigus.

2.3. Cas particuliers

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général", ou portées au plan de zonage.

2.3.1. Piscines et constructions annexes à l'habitation de faibles dimensions

Sans objet.

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

Les règles édictées le cas échéant au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que châteaux d'eau, équipements voirie, ferroviaires ou portuaires, antennes de téléphonie mobile, éoliennes, panneaux solaires, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications...

Dans le cas d'une construction comprenant de 50 % à 100 % de surface de plancher destinée à des constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les reculs et les retraits sont supérieurs ou égal à 0 m. Les bandes d'implantation, emprises bâties et espaces en pleine terre ne sont pas réglementés. La hauteur est déterminée en tenant compte de la nature du SPIC, de ses besoins ainsi que du contexte et du parti architectural.

2.3.3. Implantations différentes

Un recul différent de celui fixé au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

Dès lors qu'une marge de recul est fixée au plan de zonage, elle se substitue aux règles écrites du présent règlement.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies et/ou emprises publiques, le recul s'applique sur au moins l'une d'entre elles. Sur les autres, le recul ne peut être inférieur au recul minimum imposé. Dans le même cas, les bandes d'implantations s'appliquent sur chacune des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Des dispositions particulières relatives aux terrains de faible profondeur peuvent s'appliquer dès lors que ces terrains existent à la date d'approbation du présent PLU 3.1 ou qu'ils sont issus d'une division n'ayant pas eu pour effet de réduire la profondeur initiale. Ainsi, sur un terrain ou une partie de terrain dont la profondeur est inférieure ou égale à 18 m, les constructions peuvent être implantées en respectant les retraits suivants : - L1 et L2 = 0 pour les façades sans baies ou L1 et L2 supérieur ou égal à 4 m pour les façades avec baies. Dans ce cas, l'emprise bâtie et les espaces en pleine terre ne sont pas réglementés.

Pour les constructions implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques, l'occupation du domaine public peut être autorisée dans le cadre de la mise en place d'une isolation par l'extérieur, sans ancrage au sol, sous

Il est proposé de compléter le chapitre 2.3.1 : cf. remarque 10 de la partie 2.5.6 / A de l'annexe 2.5 du « Mémoire en réponse » .

Règlement pièces écrites
réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain. Ces surépaisseurs peuvent être refusées pour tenir compte des caractéristiques de voirie (largeur des trottoirs, sécurité...).

Sur les communes de Saint-Vincent de Paul et d'Ambarès-et-Lagrave, à proximité des emprises ferroviaires, une distance au moins égale à 25 m par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse est imposée pour toutes les constructions nouvelles.

2.3.4. Hauteurs différentes

La hauteur H peut être augmentée de 2,50 m pour réaliser :

- soit un niveau complet semi-enterré destiné au stationnement des véhicules,
- soit une sur-hauteur du rez-de-chaussée affectée à une activité de commerce ou d'artisanat, dès lors que cette activité occupe au moins 50 % de la surface de plancher du rez-de-chaussée.

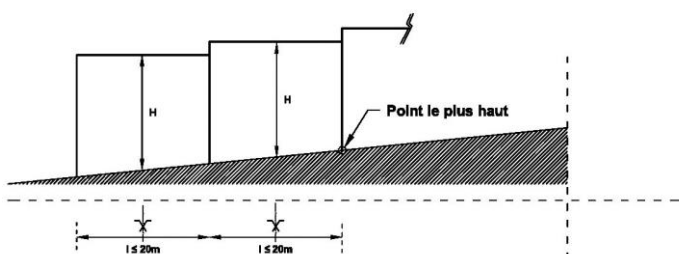
Lorsqu'une construction nouvelle, une extension et/ou une surélévation s'adosse à une construction existante, dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs H_F et H_T autorisées, la hauteur maximum de la construction nouvelle, de l'extension et/ou de la surélévation peut atteindre ces hauteurs différentes sans les dépasser.

Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs H_F et H_T autorisées, toute extension et/ou surélévation peut atteindre ces hauteurs différentes sans les dépasser.

Pour les extensions et surélévations, ces règles s'appliquent nonobstant les règles d'implantation.

Dans le cas d'un terrain en bordure d'une voie ou emprise publique en pente, la hauteur de la construction au droit de cette voie ou emprise est mesurée par séquences de 20 m maximum à partir de la limite séparative située au point le plus haut, et au milieu de chacune des séquences.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur de la construction est mesurée par séquence de 20 m maximum à partir du point le plus haut et au milieu de chacune des séquences.



A l'intersection des deux bandes d'implantation pour lesquelles les hauteurs H ont des valeurs différentes, la hauteur H_F et / ou H_T applicable correspond à la valeur la plus importante.

Un projet implanté en limite de deux zones doit être conçu de manière à assurer une transition harmonieuse entre les hauteurs ou gabarits fixés pour chacune des zones.

Dans les zones susceptibles d'être exposées au risque inondation repérées au plan de zonage :

- les hauteurs maximum des constructions sont définies à partir de la cote de seuil fixée pour assurer la protection contre le risque d'inondation,
- pour les constructions existantes à usage d'habitation, la création d'un étage refuge est autorisée si les hauteurs imposées dans la zone ne le permettent pas. L'étage refuge correspond à un niveau supplémentaire d'une hauteur maximum de 3 mètres sans création de nouveaux logements.

Dans le cas de sols pollués, le niveau du sol de référence sera celui issu de la réalisation des mesures de dépollution et/ou de décontamination.

Règlement pièces écrites

2.3.5. Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager

Une implantation différente de celle fixée au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" peut être autorisée en présence d'un Espace Boisé Classé, d'un arbre isolé, d'une servitude établie au titre du Code du Patrimoine et/ ou de l'environnement, ou d'une "protection patrimoniale" établie au titre du PLU 3.1 repérés au plan de zonage.

Peuvent également justifier d'une implantation différente de celle fixée au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" :

- une masse végétale qualitative (repérée ou non) du point de vue paysager et/ou écologique ;
- une zone humide (repérée ou non) ;
- une construction remarquable (repérée ou non) du point de vue architectural, historique ou culturel ;
- un élément bâti du patrimoine vernaculaire (puits bâti, chemin creux, muret, croix de chemin...) ;
- afin de préserver l'harmonie du plan d'ensemble initial, un groupement d'habitation ou un ensemble bâti d'habitations architecturalement homogène.

Si elles existent, des dispositions particulières fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement doivent être respectées.

Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide....

L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément. Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

2.3.6. Règles particulières relatives au bruit des infrastructures

Les projets à destination d'habitation doivent être conçus de manière à réduire le bruit au sein de la construction et des espaces extérieurs de l'opération.

Le long d'une infrastructure repérée comme "périmètres d'isolement acoustique des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres" dans le plan des périmètres divers figurant en annexes informatives du PLU, une implantation différente de celle fixée au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" peut ainsi être admise concernant tout nouveau projet de construction.

Toutefois, le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, dans le respect des dispositions du présent règlement.

2.3.7. Règles particulières applicables le long des routes classées à grande circulation

Dispositions spécifiques aux entrées de ville :

- Dans les secteurs identifiés au plan de zonage en entrée de ville, des prescriptions particulières (implantation, hauteur) sont portées le cas échéant au plan de zonage. Elles s'imposent aux règles du présent règlement.

En dehors de ces espaces, les constructions doivent respecter les conditions et reculs rappelés au "1.3.6. Autres conditions particulières" du présent règlement.

2.3.8. Règles particulières relatives aux commerces existants et au maintien de leur activité sur site

Dans le cas d'une construction existante avant l'approbation du PLU 3.1 à destination de commerce, des règles différentes peuvent être autorisées dès lors qu'un projet de réhabilitation, d'extension et / ou de surélévation permet le maintien de l'activité sur site.

Règlement pièces écrites

Les reculs et les retraits sont supérieurs ou égal à 0 m. La hauteur totale ne peut excéder 12 m sauf hauteur supérieure fixée au présent règlement ou au plan de zonage.

Le cas échéant, les emprises bâties et espaces en pleine terre ne sont pas réglementés.

2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

2.4.1. Aspect extérieur des constructions

2.4.1.1. Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes concernés par une "protection patrimoniale" repérée au plan de zonage, doivent respecter les dispositions particulières fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement.

Dès lors qu'une construction nouvelle est édifiée à proximité d'une construction concernée par une "protection patrimoniale", sur la même unité foncière ou sur une unité foncière contiguë, elle doit prendre en compte cette dernière de manière à ne pas remettre en cause son intérêt architectural, culturel et/ou historique (par exemple en terme d'implantations, de volumes, de proportions, de matériaux et de teintes, d'accompagnements paysagers).

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec soin et en tenant compte de la construction principale.

Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

- Matériaux

Les matières réfléchissant la lumière (Albédo élevé) et de teinte claire sont à privilégier afin de limiter le phénomène d'îlot de chaleur.

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire de manière à bien s'intégrer dans le respect de l'environnement bâti. Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

- Toiture

Les installations techniques situées en toiture (tels que locaux d'ascenseur, conduits et gaines de ventilation...) doivent être intégrées ou traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines plus hautes.

- Façades

Les façades des constructions d'habitat seront animées par de larges espaces extérieurs d'agrément pour un maximum de logements (balcons, terrasses, jardins privés, etc.). Les façades ne présenteront ainsi pas un aspect linéaire, mais s'intégreront à la morphologie urbaine environnante.

Toutes les façades des constructions d'angle ou établies sur un terrain riverain de plusieurs voies, ainsi que les pignons de toutes les constructions doivent recevoir un traitement de qualité équivalente.

Dans la mesure du possible :

- les branchements et raccordements doivent être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible ;
- le parcours des descentes d'évacuation des eaux pluviales s'inscrit dans la composition des façades ;

Règlement pièces écrites

- les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires doivent être prévues dans les façades ou sur les clôtures ;
- les dispositifs techniques tels que les appareils de climatisation et de chauffage ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils sont localisés à l'intérieur des constructions ou à défaut sur les façades latérales ou arrière.

2.4.1.2. Constructions nouvelles

Dans les secteurs présentant une unité architecturale, la volumétrie et la modénature des nouvelles constructions doivent établir la continuité des éléments ou ménager d'éventuelles transitions, sans remettre en cause le gabarit fixé.

Ainsi, les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, sur les deux rives de la voie, et notamment :

- de la composition des façades limitrophes,
- des rythmes horizontaux (corniches, bandeaux soulignant les niveaux etc.), - de la volumétrie des toitures.

Par ailleurs, dans le respect des dispositions du présent règlement, tout projet d'expression contemporaine est autorisé dès lors qu'il participe à la qualité du paysage urbain dans lequel il s'insère.

2.4.1.3. Constructions existantes

Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent être conçues de manière à s'intégrer harmonieusement au bâti en privilégiant les principes de composition des façades de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénature) ainsi que le volume et le traitement de la toiture.

Pour les constructions comprises dans une séquence présentant une unité architecturale, les travaux de ravalement, de surélévation ou d'extension doivent notamment tenir compte des éléments de composition dominants, lignes de modénature, de la qualité des matériaux, traitement des toitures.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les nouveaux percements doivent s'inscrire au mieux dans l'harmonie de la composition de la façade.

La pose des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer...) ne doit pas dénaturer la composition architecturale des façades et la qualité des percements.

Dans le cadre de la mise en place d'une isolation par l'extérieur, la surépaisseur et/ou la surélévation doivent être adaptées aux modes constructifs et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade et/ou de la toiture et elle ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant.

2.4.1.4. Rez-de-chaussée et devantures en façade sur l'espace public

Le traitement des rez-de-chaussée bordant le domaine public doit éviter le plus largement possible les locaux aveugles en façade et limiter les parties pleines, préjudiciables à la qualité de l'ambiance urbaine. Ils doivent présenter des rythmes, des jeux de matières et de teintes, des transparences. Le traitement de leur façade doit être cohérent avec les niveaux des étages supérieurs.

2.4.2. Clôtures

Les règles concernant les clôtures ne s'appliquent pas en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Règlement pièces écrites

Lorsque le terrain est exposé à un risque d'inondation, les clôtures doivent être réalisées de manière à ne pas entraver la libre circulation des eaux.

Lorsque le terrain est concerné par une servitude d'utilité publique, des prescriptions différentes de celles-ci-dessous peuvent être imposées.

2.4.2.1. Clôtures existantes

Le maintien et la restauration des clôtures maçonnées en pierre de taille, en moellons, les grilles en fer forgé anciennes doivent être privilégiés.

Dans le cas de travaux conduisant à la démolition totale ou partielle d'une clôture, identifiée au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement, la reconstruction à l'identique est imposée en tout ou partie.

Lors de travaux d'élargissement d'emprise de voirie conduisant à la démolition d'une clôture, celle-ci peut être reconstruite à l'identique suivant le nouvel alignement dès lors que la clôture initiale a été régulièrement autorisée.

2.4.2.2. Clôtures nouvelles

Dans ce cadre, la clôture sur le domaine public ou dans les marges de recul imposées doit être réalisée à l'aide d'un dispositif à claire-voie posé le cas échéant sur un mur bahut de 1 m de hauteur maximum. Le tout ne peut excéder au total 1,60 m.

Cette clôture est de préférence doublée d'une haie arbustive d'essences variées.

En limites séparatives, au-delà d'une marge de recul de 3 m minimum, la hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 m. Elles pourront être doublées d'un traitement végétal d'espèces en majorité caduques, buissonnantes et/ou arbustives. En bordure d'une zone A ou N, ces clôtures doivent être réalisées à l'aide d'un dispositif à claire-voie, de préférence doublé d'une haie arbustive d'essences variées.

Les dispositifs de clôture, les matériaux utilisés à cette fin, leur aspect et leur teinte doivent permettre une bonne intégration dans les séquences urbaines et paysagères. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale. Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

Au titre de la "trame bleue" et/ou de la "trame verte", des dispositions particulières sont fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement. Dans les marges inconstructibles définies, les murs pleins sont interdits. Seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.). Les clôtures doivent être végétalisées en utilisant des espèces de préférence variées, en majorité caduques, buissonnantes et/ou arbustives.

2.4.3. Affouillements et exhaussements du sol naturel

Dès lors qu'ils sont autorisés, les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être limités et traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

2.4.4. Aménagement des abords et plantations

Les matières réfléchissant la lumière (Albédo élevé) et de teinte claire sont à privilégier afin de limiter le phénomène d'îlot de chaleur.

2.4.4.1. Espaces affectés au stationnement, voiries, constructions semi-enterrées

En application du "2.1.2. Implantation des constructions", au paragraphe "Recul", dans une bande de 5 m à compter des voies et emprises publiques, il est autorisé :

- une seule place de stationnement ;

Règlement pièces écrites

- les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite exigées par la réglementation en vigueur.

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doivent être soignés. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés et semi-enterrés doivent être traitées comme des terrasses accessibles ou plantées. Les dalles des toitures des parkings ou équipements en rez-dechaussée, si elles sont attenantes à une construction plus haute, sont revêtues ou plantées de façon à limiter leur impact visuel.

Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places ne doivent pas être traitées d'un seul tenant, sans création de séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes. Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc. 2.1.2. Implantation des constructions

2.4.4.2. Aménagements dans la marge de recul

Les aménagements réalisés dans les marges de recul doivent recevoir un traitement soigné. Ils doivent favoriser l'infiltration naturelle de l'eau de pluie, dans le respect des normes qualitatives en vigueur.

Dans les marges de recul supérieures ou égales à 6 m, les plantations doivent comporter des arbustes et des arbres de moyen ou grand développement en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non allergènes.

2.4.4.3. Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique et depuis les parcelles voisines.

2.4.4.4. Aménagement paysager et plantations

Sont considérés comme :

- arbres de petit développement : les sujets de 4 à 8 m de hauteur à l'âge adulte ; - arbres de moyen développement : les sujets de 8 à 15 m de hauteur à l'âge adulte ; - arbres de grand développement : les sujets de plus de 15 m de hauteur à l'âge adulte.
- Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction (proportions...) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie, des arbres qui participent à la qualité du paysage.

Pour les constructions neuves, les EPT requis réglementairement doivent, a minima, comporter un arbre de petit développement pour 40m² d'espace en pleine terre et/ou un arbre de moyen développement pour 80 m².

Toutefois, un projet paysager différent peut être autorisé dès lors que, de manière cumulative :

- il s'appuie sur les masses végétales existantes ;
- il comporte des strates diversifiées (arbres de petit, moyen et/ou de grand développement) et d'essences variées privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes ;
- il comprend un espace d'agrément d'un seul tenant ouvert aux usagers de l'opération.

Règlement pièces écrites

Lorsqu'un arbre de moyen ou grand développement est coupé lors du projet, un sujet qui aura un gabarit équivalent à l'âge adulte doit être replanté sur le terrain, sous réserve de la conformité aux règles de droit civil, civil et sauf disposition différente liée à une autorisation de défrichement au titre du code forestier.

Le traitement des espaces affectés au projet doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues ou de fossés paysagés doit être privilégiée.

- Espaces boisés classés existants ou à créer et arbres isolés

Les espaces boisés classés existants ou à créer et les arbres isolés sont repérés au plan de zonage. Avant, pendant et après la réalisation du projet, l'état sanitaire du ou des arbres ne doit pas être compromis de quelque façon que ce soit. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. L'enherbement de cette surface doit être maintenu.

3. Desserte par les réseaux et services urbains

3.1. Desserte par la voirie

3.1.1. Définition de la desserte

La voie constitue la desserte du **terrain** d'assiette du projet.

3.1.2. Conditions de desserte

Qu'elles soient publiques ou privées, lors de la création de voies nouvelles ou de la requalification/élargissement de voies existantes, les emprises, autorisées ou imposées, doivent tenir compte :

- du caractère des lieux et des composantes paysagères et naturelles environnantes ;
- des conditions de sécurité des accès et des usagers ;
- de la vocation de ces voies ;
- des services qu'elles doivent permettre d'assurer.

Leur dimensionnement et leur traitement doivent être adaptés aux usages attendus suivants :

- les "voiries à vocation dominante des déplacements" (liaisons entre les territoires permettant prioritairement l'écoulement du trafic) : la largeur d'emprise de ces voies est adaptée à leur usage, à l'existence ou non de transports en commun et de stationnement, sans pour autant être inférieure à 12,5 m ;
- les "voiries à vocation relationnelle et de proximité" (voies locales de desserte au sein d'un quartier ou d'un îlot) : la largeur d'emprise de ces voies est adaptée au contexte urbain, notamment aux marges de recul des constructions, sans pour autant être inférieure à 6,5 m pour les voies à sens unique et à 8,5 m pour les voies à double sens ;
- les "perméabilités vertes et douces" (sentiers, venelles, liaisons douces intra-îlots ou intra-quartier sans circulation automobile). Elles ne peuvent à elles seules constituer la desserte du terrain d'assiette du projet.

Les caractéristiques techniques et paysagères des voies doivent être adaptées à l'importance et à la nature du projet et à tous les modes de déplacement. Elles doivent permettre notamment d'assurer, la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération, la circulation des services de sécurité, l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, la circulation et l'utilisation des engins d'entretien, la circulation et l'utilisation des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Si le contexte urbain ou naturel ne permet pas le maillage de la voirie :

- pour les véhicules motorisés, les impasses sont admises. Une largeur d'emprise de 8,5 m minimum est exigée. Par ailleurs, un dispositif de retournement est imposé. Il doit être adapté en fonction de la longueur de l'impasse et de la desserte, ou non, par les services urbains (collecte des déchets, etc.) ;
- des liaisons inter-quartiers végétalisées facilement accessibles par les piétons et les cyclistes doivent être recherchées. Dans tous les cas, elles sont assurées en toute sécurité.

3.2. Accès

3.2.1. Définition de l'accès

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

3.2.2. Conditions d'accès

Tout **accès** doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre et la localisation des accès devront être déterminés en tenant compte :

- des besoins liés au bon fonctionnement interne de l'opération : nature, taille, foisonnement des activités ;
- des contraintes liées au bon fonctionnement du domaine public limitrophe : sécurité de circulation des véhicules motorisés, accessibilité, sécurité et confort des circulations piétonnes, offre de stationnement public, offre et aménagements existants de transport collectif (abri, arrêt, voie tramway)...

Dans le cas de plusieurs accès indépendants au sein d'une même opération, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 par 2.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Il doit être situé à une distance d'au moins 10 m des intersections des voies de desserte. Toutefois, pour les terrains d'angle dont la façade sur chaque voie est inférieure ou égale à 14 m et pour les terrains existants situés à moins de 10 m de l'intersection des voies, l'accès doit être localisé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

Sauf impossibilité technique, le choix de la localisation des rampes d'accès aux parkings enterrés ou semienterrés doit privilégier la moindre gêne pour les constructions contiguës (intégration à la construction, insertion dans la marge de recul en retrait des limites séparatives...).

Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès ont une largeur comprise entre 2,40 m et 3 m.

Pour les constructions à destination d'habitation de plus d'un logement, et pour les constructions relevant des autres destinations :

- les accès ont une largeur égale à 3 m avec une circulation en sens unique alterné ;
- les accès ont une largeur égale à 5,50 m avec une circulation à double sens.

Une largeur différente d'accès peut être exceptionnellement autorisée en tenant compte des besoins et contraintes liés tant au bon fonctionnement interne de l'opération qu'à celui du domaine public limitrophe.

3.2.3. 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 desservies directement par une voie ou une emprise publique.

Pour rendre constructibles les terrains concernés, elles doivent être dimensionnées pour permettre d'assurer la sécurité de leurs utilisateurs compte tenu notamment de la position de l'accès sur la voie, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Elles doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles doivent recevoir un traitement adapté au caractère des lieux et de leur environnement, notamment paysagé, et peuvent être mutualisées.

Si ces bandes d'accès ou servitudes de passage existantes avant l'approbation du PLU 3.1 ne répondent pas à ces conditions, seules les extensions et/ou surélévations mesurées sont autorisées.

Règlement pièces écrites

La constructibilité ou non d'un terrain desservi par une nouvelle bande d'accès ou servitude de passage est portée au plan de zonage.

Les terrains enclavés par les aménagements du tramway peuvent être desservis par bande d'accès ou servitude de passage dans tous les cas.

3.3. Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

3.3.1. Eau potable

Tout **terrain** sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Les extensions et branchements au réseau d'alimentation en eau potable doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

3.3.2. Eaux pluviales

3.3.2.1. Généralités

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

Sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent préférentiellement rejoindre directement le milieu naturel (par infiltration dans le sol ou rejet direct dans les eaux superficielles).

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées gravitairement, suivant le cas, et par ordre de préférence, au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Dans tous les cas, l'utilisation d'un système de pompage est proscrite à l'exception des pompes de reprise des rampes d'accès aux parkings souterrains.

Pour les constructions nouvelles et les extensions, dès lors que la surface imperméabilisée projetée est supérieure à 100 m², le projet présentera obligatoirement la solution retenue pour la gestion des eaux pluviales. Dans le cas d'un rejet final au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue, le débit rejeté est plafonné à 3 l/s/ha

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

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

3.3.2.2. Rabattement d'eau de nappe

Le principe général est le rejet direct vers le milieu naturel (sans transiter par les réseaux publics de collecte). De façon provisoire (dans le cadre de travaux par exemple) les rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics de collecte peuvent être acceptés selon la réglementation en vigueur.

Les installations pérennes dédiées aux rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics de collecte d'eaux usées ou unitaires sont interdites. Néanmoins, ce type de rejet peut être exceptionnellement accepté vers les réseaux publics de collecte des eaux pluviales, selon la réglementation en vigueur.

Règlement pièces écrites

3.3.3. Assainissement

3.3.3.1. Dans les secteurs d'assainissement collectif

Dans les secteurs desservis ou prévus d'être desservis par un réseau collectif d'assainissement, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur. Ces secteurs figurent dans les annexes informatives du PLU 3.1.

- Eaux usées domestiques :

Si le secteur est desservi par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées :

- le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire immédiatement.
- le raccordement des terrains supportant des constructions existantes au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public.

Si le secteur n'est pas encore desservi, et dans l'attente de la mise en service du réseau collectif des eaux usées, les terrains doivent être assainis par un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

- Eaux usées non domestiques :

Tout déversement d'effluents agricoles ou d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

3.3.3.2. Dans les secteurs d'assainissement non collectif

- Eaux usées domestiques :

Dans les secteurs actuellement non équipés qu'il n'est pas prévu de desservir par le réseau collectif d'assainissement, tout **terrain** sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur. Ces secteurs figurent dans les annexes informatives du PLU 3.1.

- Eaux usées non domestiques :

Dans les secteurs actuellement non équipés qu'il n'est pas prévu de desservir par le réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, les terrains doivent disposer de leur propre dispositif d'assainissement, proportionné aux besoins de l'activité et conformément à la réglementation en vigueur. Ces secteurs figurent dans les annexes informatives du PLU 3.1.

Les rejets vers le milieu naturel doivent faire l'objet d'une autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

3.3.3.3. Cas particuliers des eaux de piscines privées

Le rejet des eaux des piscines doit être traité dans le respect de la réglementation en vigueur. Ainsi, les eaux de vidange doivent être prioritairement rejetées dans le milieu naturel après élimination des produits de désinfection.

Par contre, les eaux de lavage (filtre...) sont assimilées à des eaux usées domestiques et doivent être traitées en conséquence.

3.3.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

D'une manière générale, les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication doivent être enterrés ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.

Pour les opérations de construction de trois logements ou plus, les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communications nécessaires doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

Lorsqu'ils sont posés en façades, ils doivent être intégrés aux lignes de composition de l'architecture.

Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires peuvent par ailleurs être prévues dans les façades ou sur les clôtures.

Règlement pièces écrites

3.3.5. Numérique

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Toute construction neuve de plus de douze logements et / ou de locaux à destination de bureaux, d'artisanat, de commerce, d'industrie, de services publics ou d'intérêt collectif, doit réaliser un local technique adapté de 6 m² minimum.

Ce local doit être implanté sur le terrain d'assiette de la construction.

3.4. Collecte des déchets

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs. Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique. Les locaux indépendants de stockage des déchets doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales (muret, panneau à claire-voie, haie compacte...).

Lors de la réhabilitation complète d'un immeuble à destination d'habitation de cinq logements et plus, le stockage des déchets doit être prévu :

- soit dans l'immeuble, dans un local clos,
- soit sur l'unité foncière, à condition de recevoir un traitement paysager et architectural adéquat.

3.5. Réseau de chaleur

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur classé desservant une opération et/ou une construction, les constructions neuves et les constructions faisant l'objet d'une réhabilitation importante doivent y être raccordées, dans les conditions définies par la procédure de classement.

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU 3.1

BORDEAUX
MÉTROPOLE

Règlement pièces écrites

Règlement zone US 1

Equipements - grands services urbains

> 1^{re} révision approuvée par délibération du Conseil de la
Métropole en date du 16 décembre 2016

1. Fonctions urbaines	3
1.1. Destination des constructions	3
1.2. Occupations et utilisations du sol interdites	5
1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	6
1.3.1. Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique	6
1.3.2. Conditions particulières relatives à la destination des constructions	6
1.3.3. Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement	7
1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances	8
1.3.5. Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager	9
1.3.6. Autres conditions particulières	9
1.4. Conditions de réalisation des aires de stationnement	10
1.4.1. Stationnement des véhicules motorisés	10
1.4.2. Stationnement des vélos	14
2. Morphologie urbaine	16
2.1. Définitions et principes	16
2.1.1. Emprise bâtie	16
2.1.2. Implantation des constructions	16
2.1.3. Hauteurs (HF et HT)	18
2.1.4. Espaces en pleine terre	19
2.1.5. Constructions existantes	19
2.2. Dispositions réglementaires - cas général	19
2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs	21
2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1	22
2.3. Cas particuliers	22
2.3.1. Piscines et constructions annexes à l'habitation de faibles dimensions	22
2.3.2. Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	22
2.3.3. Implantations différentes	22
2.3.4. Hauteurs différentes	23
2.3.5. Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager	23
2.3.6. Règles particulières relatives au bruit des infrastructures	24
2.3.7. Règles particulières applicables le long des routes classées à grande circulation	24
2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	24
2.4.1. Aspect extérieur des constructions	24
2.4.2. Clôtures	26
2.4.3. Affouillements et exhaussements du sol naturel	27
2.4.4. Aménagement des abords et plantations	27
3. Desserte par les réseaux et services urbains	29
3.1. Desserte par la voirie	29
3.1.1. Définition de la desserte	29
3.1.2. Conditions de desserte	29
3.2. Accès	29
3.2.1. Définition de l'accès	29
3.2.2. Conditions d'accès	29
3.2.3. Bande d'accès ou servitude de passage	30
3.3. Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	30
3.3.1. Eau potable	30
3.3.2. Eaux pluviales	30
3.3.3. Assainissement	31
3.3.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications	32
3.3.5. Numérique	32
3.4. Collecte des déchets	32
3.5. Réseau de chaleur	32

1. Fonctions urbaines

Le présent chapitre permet de connaître les occupations et utilisations autorisées dans la zone et les conditions qui s'y rattachent.

1.1. Destination des constructions

Les destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du Code de l'urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations.

Ces définitions sont communes à l'ensemble des zones.

Pour connaître les destinations autorisées sur la zone, il faut se référer aux deux chapitres du présent règlement :

- 1.2 "occupations et utilisations du sol interdites",
- 1.3 "occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".

Important : Les destinations qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions particulières, sont autorisées.

Définitions

• Artisanat :

Cette destination comprend les locaux destinés à des activités de fabrication, de façonnage, d'assemblage, de transformation, de réparation ou de prestation de services relevant de l'artisanat.

L'artisanat se différencie de l'industrie par son processus de production. Le travail y est faiblement divisé, les tâches manuelles y sont dominantes, peu répétitives et demandent un savoir et/ou un savoir faire important.

Les activités artisanales exercées à des fins de vente directe de leur production au public relèvent de la destination commerciale (boulangerie, boucherie...).

• Bureaux :

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées essentiellement des activités de direction (sièges sociaux), de prestation de services aux entreprises, de gestion, d'études, de conseil et/ou d'expertise, de conception, d'informatique, de recherche et développement, d'ingénierie, de vente par correspondance, de démarchage téléphonique ou de téléassistance...

Cette destination concerne également les locaux destinés à l'exercice des professions libérales de services (avocats, architectes, professions paramédicales, vétérinaires, etc...). Les cabinets médicaux, maisons médicales et regroupements de professionnels de la santé entrent dans la destination des services publics ou d'intérêt collectif à vocation sanitaire.

Les agences immobilières, banques, agences d'intérim, agences de voyage, courtiers d'assurance sont compris dans cette destination.

Pour être rattachées à la destination de bureaux, les activités de présentation et de vente directe de produits au public ne peuvent y être exercées qu'à titre accessoire.

• Commerce :

Cette destination comprend les locaux destinés à la présentation, à la location ou à la vente directe de produits au public et les locaux annexes destinés à l'entreposage des produits.

Cette destination concerne également les activités de services au public telles que laveries automatiques, pressing, retouches, repassage, coiffure, soins de beauté, entretien corporel, activités photographiques, salles de jeux, reprographie, photocopie, complexes cinématographiques, enseignement de la conduite.

De la même façon, les activités artisanales exercées à des fins de vente directe de leur production au public relèvent de la destination commerciale (boulangerie, boucherie...)

Les cafés et les restaurants sont compris dans cette destination, tout comme les « points permanents de retrait par la clientèle d'achats de détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile », ou « drive ».

Le commerce de gros sans activité de détail n'entre pas dans cette destination.

• Entrepôts :

Cette destination comprend les locaux logistiques destinés à l'entreposage et au reconditionnement de produits, de marchandises et de matériaux ainsi que le commerce de gros sans activité de détail.

Les "points permanents de retrait par la clientèle d'achats de détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile", ou "drive", n'entrent pas dans cette catégorie. Ils sont ainsi considérés comme des surfaces commerciales (voir destination "commerce").

• **Exploitation agricole et forestière :**

Cette destination comprend :

- Pour les exploitations agricoles : les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité agricole telle que définie au Livre III, chapitre 1er du Code rural et de la pêche.

Ils permettent notamment la culture (châssis, serres...) et/ou l'élevage des animaux, y compris les centres de transit, le stockage des productions et des récoltes, l'accueil des salariés agricoles et le rangement du matériel, la transformation des produits de l'exploitation et, le cas échéant, leur commercialisation sur le site de l'exploitation.

Ils comprennent également les centres équestres, haras, etc. dès lors qu'ils sont sans lien avec des activités de spectacle.

Ils prennent en compte la production et, le cas échéant, la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation. Toutefois, cette production doit être issue pour au moins 50 % de matières provenant de cette ou de ces exploitations.

- Pour les exploitations forestières : toutes les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité forestière, à savoir la production de bois, le prélèvement de produits sur la forêt vivante (liège, gommages...), voire la cueillette. L'exploitation forestière permet la gestion et l'entretien durable des ressources forestières et leur valorisation marchande dans le cadre de la vente de produits bruts ou très peu transformés.

• **Habitation :**

Cette destination comprend tous les logements, notamment les logements liés et nécessaires au bon fonctionnement des entreprises agricoles, forestières, artisanales, industrielles ou commerciales. Relèvent également de l'habitation, les chambres d'hôtes, les locaux ou aménagements annexes à l'habitation tels que piscine, garage, abri de jardin...

• **Hébergement hôtelier :**

Cette destination comprend tout mode d'hébergement relevant de l'application du livre III du Code du tourisme, notamment les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel et résidence de tourisme, les gîtes, les établissements hôteliers de plein air de type campings et parc résidentiel de loisirs. Sont aussi concernées les fermes auberges, salles de réception, etc...

Relèvent également de cette destination les résidences services dès lors que les critères suivants sont exhaustivement et cumulativement respectés :

- un hébergement à caractère temporaire,

- un minimum d'espaces communs propres aux hôtels non laissés à la libre disposition de ses occupants (restauration, blanchisserie, accueil).

A défaut du respect de l'ensemble de ces critères, ces résidences sont rattachées à la destination d'habitation.

• **Industrie :**

Cette destination comprend les constructions, installations et aménagements destinés à des activités économiques de fabrication, de façonnage, d'assemblage, de transformation pour produire en série des biens matériels commercialisables. Ainsi, c'est le processus de production qui différencie l'industrie de l'artisanat.

Elle comprend également les activités d'extraction et d'exploitation de matières premières, la production d'énergie, les activités de retraitement, de démantèlement et/ou de recyclage.

• **Services publics ou d'intérêt collectif :**

Cette destination comprend les constructions, aménagements et installations, publics ou privés, destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général et à répondre à un besoin collectif, notamment dans la gestion et l'entretien des milieux naturels, dans les domaines administratifs, hospitaliers, sanitaires (cabinets médicaux, maisons médicales et regroupements de professionnels de la santé...), sociaux, culturels (salles de spectacles, cinémas hors complexes cinématographiques...), sportifs, récréatifs et de loisirs, cultuels, judiciaires et pénitenciers, de la défense, des secours et de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, de l'accueil de l'enfance et de la petite enfance.

Elle concerne également :

- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (pépinières, incubateurs) ;
- les locaux d'hébergement relevant du code de la construction et de l'habitation (hébergements et logements temporaires pour les personnes et ménages en difficultés : maisons relais, hébergements d'urgence...) ;
- les dispositifs prévus dans le cadre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage ;
- les constructions et installations destinées au bon fonctionnement des services urbains (transport, eau, assainissement, déchets, énergies, communication, dispositifs de production d'énergies renouvelables...).

Principes généraux

Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble. Ainsi, à titre d'exemple, les locaux annexes de type bureaux, locaux de gardiennage ou d'entreposage nécessaires au bon fonctionnement d'une activité d'artisanat ou d'industrie, sont rattachés à leur destination principale. Toutefois, dans certains cas, pour certaines destinations ou certains zonages, des conditions particulières peuvent être définies. Celles-ci le sont alors expressément dans la règle de la zone concernée.

Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations, au prorata de la surface de plancher affectée à chacune d'entre elles.

1.2. Occupations et utilisations du sol interdites

De manière générale, les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement, de paysage sont interdites.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, délimités au plan de zonage ou en annexe du PLU, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme et / ou de la réglementation en vigueur.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'artisanat, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions destinées aux bureaux, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions destinées au commerce, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions destinées aux commerces, ou le changement de destination vers cette destination.
- Les constructions destinées à l'entrepôt, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, ou le changement de destination vers cette destination.
- Les constructions destinées à l'habitation, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions destinées à l'industrie, ou le changement de destination vers cette destination à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- La construction et l'extension de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés sauf s'ils sont directement liés et nécessaires à une destination autorisée dans la zone.

- Les constructions, installations et aménagements portant atteinte aux éléments repérés au plan de zonage au 1/5000° relevant des "dispositions particulières relatives aux continuités écologiques, zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager".

1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sont soumises aux conditions et/ou restrictions suivantes.

1.3.1. Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

En application des dispositions du Code de l'urbanisme, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée.

Toutefois, toute reconstruction est interdite si celle-ci expose ses occupants à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité.

Par ailleurs, dans le cas où la destruction résulte d'une démolition volontaire, la reconstruction à l'identique n'est autorisée que si l'édification d'une construction équivalente s'avère impossible dans le cadre de l'application du présent règlement.

1.3.2. Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Sont autorisées dans les conditions définies ci-dessous, les constructions suivantes :

1.3.2.1. Constructions destinées à l'artisanat

Dès lors qu'elles sont nécessaires au développement des activités de service public ou d'intérêt collectif de la zone :

- les constructions destinées à l'artisanat ;
- la réhabilitation, l'extension, la surélévation des constructions destinées à l'artisanat ;
- le changement de destination vers l'artisanat.

Est également autorisée la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation des constructions existantes avant l'approbation du PLU 3.1 destinées à l'artisanat, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

1.3.2.2. Constructions destinées au bureau

Dès lors qu'elles sont nécessaires au développement des activités de service public ou d'intérêt collectif de la zone :

- les constructions destinées au bureau ;
- la réhabilitation, l'extension, la surélévation des constructions destinées au bureau ;
- le changement de destination vers le bureau.

Est également autorisée la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation des constructions existantes avant l'approbation du PLU 3.1 destinées au bureau, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

1.3.2.3. Constructions destinées au commerce

Dès lors qu'elles sont nécessaires au développement des activités de service public ou d'intérêt collectif de la zone :

- les constructions destinées au commerce ;
- la réhabilitation, l'extension, la surélévation des constructions destinées au commerce ;
- le changement de destination vers le commerce.

Toutefois, dans ces conditions, elles sont autorisées, dans la limite de 300 m² de surface de plancher affectée au commerce.

Est également autorisée la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de commerces existants avant l'approbation du PLU 3.1, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux et sans pouvoir

excéder une surface de plancher totale de 300 m² affectée au commerce.

1.3.2.4. Constructions destinées à l'entrepôt

Dès lors qu'elles sont nécessaires au développement des activités de service public ou d'intérêt collectif de la zone :

- les constructions destinées à l'entrepôt ;
- la réhabilitation, l'extension, la surélévation des constructions destinées à l'entrepôt ;
- le changement de destination vers l'entrepôt.

Est également autorisée la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation des constructions existantes avant l'approbation du PLU 3.1 destinées à l'entrepôt, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

1.3.2.5. Constructions destinées à l'industrie

Dès lors qu'elles sont nécessaires au développement des activités de service public ou d'intérêt collectif de la zone :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- la réhabilitation, l'extension, la surélévation des constructions destinées à l'industrie ;
- le changement de destination vers l'industrie.

Est également autorisée la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation des constructions existantes avant l'approbation du PLU 3.1 destinées à l'industrie, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

1.3.2.6. Constructions destinées à l'habitation

Dès lors qu'elles sont nécessaires au développement des activités de service public ou d'intérêt collectif de la zone :

- les constructions destinées à l'habitation ;
- la réhabilitation, l'extension, la surélévation des constructions destinées à l'habitation ;
- le changement de destination vers l'habitation.

Est également autorisée la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation des constructions existantes avant l'approbation du PLU 3.1 destinées à l'habitation, sans création de nouveau logement, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

1.3.2.7. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

Dès lors qu'elles sont nécessaires au développement des activités de service public ou d'intérêt collectif de la zone :

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- la réhabilitation, l'extension, la surélévation des constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- le changement de destination vers l'hébergement hôtelier.

Est également autorisée :

- la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation des constructions existantes avant l'approbation du PLU 3.1 destinées à l'hébergement hôtelier, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux ;
- l'aménagement des terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs exploités sous le régime hôtelier et leurs équipements annexes dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère de la zone.

1.3.3. Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement

Sans objet.

1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

Au titre de la salubrité, de la prévention des risques et de la protection contre les nuisances, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions suivantes :

1.3.4.1. Risques naturels et technologiques

Pour protéger les biens et les personnes, les occupations et utilisations du sol sont soumises à conditions, au vu de la réglementation en vigueur (plans de prévention...) et de la connaissance du risque le plus récent, en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme. Ces conditions s'appliquent notamment dans les secteurs repérés au plan de zonage ou en annexe du PLU au titre :

- de l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, affaissements, éboulements... ;
- des risques technologiques.

1.3.4.2. Installations classées

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées au titre du Code de l'environnement sont autorisées, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

1.3.4.3. Protection des constructions contre le ruissellement des eaux pluviales

La cote des rez-de-chaussée des constructions neuves doit être supérieure d'au moins 15 cm par rapport à la cote du sol au droit des portes d'accès à la construction ou par rapport au niveau d'eau le plus élevé connu.

1.3.4.4. Affouillements et exhaussements

Les affouillements et les exhaussements sont autorisés dès lors :

- qu'ils sont liés ou nécessaires aux activités autorisées ;
- ou qu'ils sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances ;
- ou qu'ils sont liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.

1.3.4.5. Protection des aqueducs et des ressources naturelles

Afin d'en assurer la protection et le fonctionnement, dans les périmètres de protection des captages d'eau potable et dans les bandes de protection sanitaire de 70 m centrées sur l'axe des aqueducs de l'agglomération repérés au plan de zonage au 1/5000^e, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur et à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

1.3.4.6. Bruit de l'aéroport

Dans les zones définies par le Plan d'Exposition au Bruit des aéronefs de l'aéroport de Bordeaux-Mérignac figurant dans les annexes du PLU, toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les dispositions dudit plan.

1.3.4.7. Bruit des infrastructures

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres (routes, rail), les constructions neuves à destination d'habitation doivent être préservées contre le bruit.

Est ainsi concerné tout nouveau projet de construction situé dans un des "périmètres d'isolement acoustique des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres" repérés dans le plan des périmètres divers figurant en annexes informatives du PLU.

1.3.5. Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager

1.3.5.1. Continuités écologiques et / ou patrimoine bâti et paysager

Pour préserver les continuités écologiques et / ou le patrimoine bâti et paysager repérés au plan de zonage, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, à des dispositions particulières fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement.

Les travaux permettant le maintien et le bon fonctionnement des installations, aménagements et constructions liés à l'entretien et à la mise en valeur des cours d'eau sont autorisés.

Ces dispositions sont applicables en complément des règles fixées au chapitre 2 "Morphologie urbaine" du présent règlement.

1.3.5.2. Espaces boisés classés existants ou à créer et arbres isolés

Les espaces boisés classés existants ou à créer et les arbres isolés sont repérés au plan de zonage au 1/5000°. Ce classement interdit notamment 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 dispositions relatives aux espaces boisés classés existants ou à créer et aux arbres isolés s'appliquent dans les conditions fixées au "2.4.4. Aménagement des abords et plantations", au paragraphe "Aménagement paysager et plantations" du présent règlement.

1.3.5.3. Plantations à réaliser

Les espaces devant faire l'objet de Plantations à Réaliser (PAR) sont repérés au plan de zonage au 1/5000°.

Les dispositions relatives à ces espaces s'appliquent dans les conditions fixées au "2.4.4. Aménagement des abords et plantations", au paragraphe "Aménagement paysager et plantations" du présent règlement.

1.3.5.4. Terrains cultivés à protéger et inconstructibles

Sur les terrains cultivés à protéger et inconstructibles repérés au plan de zonage, est interdite toute occupation et utilisation du sol de nature à compromettre leur conservation. Seules sont autorisées les constructions en lien avec leur affectation (murs de clôture, abris de jardins de 5 m² maximum et de 2,50 m de hauteur totale, serres, etc.).

Dans les jardins familiaux, partagés ou apparentés, un local d'accueil est autorisé. Il ne peut excéder 20 m² maximum et 2,50 m de hauteur totale.

De même, un seul abri de jardin par jardin individuel est autorisé.

1.3.6. Autres conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions suivantes :

1.3.6.1. Routes classées à grande circulation

En dehors des espaces urbanisés, toute construction ou installation est interdite dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations et de 75 m de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. Le classement des voies et les secteurs concernés sont identifiés dans le rapport de présentation du PLU.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination (dans la limite des destinations autorisées dans la zone), à la

réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Sur certains secteurs qui ont fait l'objet d'une étude d'aménagement, le PLU fixe de nouvelles règles d'implantation prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale et l'insertion urbaine et paysagère.

Ces secteurs, ayant fait l'objet d'une étude, sont identifiés au plan de zonage en "entrée de ville". Dans ce cadre, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des dispositions particulières fixées au plan de zonage et/ou au présent règlement (au 2.3.7 "Règles particulières applicables le long des routes classées à grande circulation") et/ou dans une orientation d'aménagement et de programmation territoriale.

1.3.6.2. Périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global

Une servitude de constructibilité limitée est fixée dans les périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global identifié au plan de zonage.

Seuls sont autorisés les travaux ayant pour objet la réhabilitation, l'extension et/ou la surélévation mesurées, le changement de destination des constructions existantes et les constructions nouvelles, dès lors que la surface de plancher et/ou l'emprise bâtie de la construction créée n'excède pas le seuil porté au plan de zonage.

1.4. Conditions de réalisation des aires de stationnement

L'offre de stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions définis ci-après. Les obligations en matière de stationnement sont définies en fonction :

- des destinations des constructions définies au "1.1. Destination des constructions" ;
- des secteurs indicés de 1 à 5. Ils sont portés au plan de zonage au 1/5000°, dans l'intitulé de chaque zone ;
- le cas échéant, du périmètre de modération des normes repéré au plan de zonage.

1.4.1. Stationnement des véhicules motorisés

1.4.1.1. Modalités qualitatives de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur.

L'offre de stationnement peut se situer soit sur le terrain de l'opération, soit sur un terrain situé dans son environnement immédiat. Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être accessible à pied facilement depuis l'entrée des constructions.

L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, à destination des véhicules motorisés, y compris les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

Sont ainsi considérés les voies ou les espaces sur lesquels le public peut circuler librement à pied, en vélo, à l'aide d'un véhicule motorisé ou d'un moyen de transport collectif (bus ou tram).

1.4.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

- Règle générale :

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées au "1.4.1.3. Normes de stationnement".

Concernant les destinations où le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une norme chiffrée, le nombre de places doit correspondre aux besoins estimés en prenant en compte le nombre de personnes fréquentant les constructions de manière permanente (personnes travaillant dans les locaux...) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients, etc.), ainsi que les espaces de stationnement nécessaires aux véhicules de service.

Lors du calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir celui-ci au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

- Modalités pour les opérations ou parties d'opérations comprenant plusieurs constructions et / ou types de destinations :

Si une opération d'aménagement ou de construction comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, celle-ci doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des normes applicables à chacune d'elles. Cependant, les normes précitées peuvent être réduites de 20 % maximum si les places de stationnement correspondent à des occupations non concomitantes. Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places de stationnement parmi les destinations concernées.

Dans tous les cas, cette mutualisation des places de stationnement est appréciée en tenant compte de la nature des destinations concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité.

- Modalités pour les constructions existantes avant l'approbation du PLU 3.1 et les changements de destination :

De manière générale, les normes de stationnement ne sont pas applicables si l'augmentation de la surface de plancher après travaux n'excède pas 40 m². Dès lors que les normes s'appliquent, elles le sont sur la seule surface de plancher créée, déduction faite de 40 m².

De plus, pour les constructions à destination d'habitation dont la surface de plancher existante avant travaux est inférieure ou égale à 130 m², sans création de nouveau logement, les normes de stationnement ne sont pas applicables si la surface de plancher après travaux est inférieure ou égale à 170 m².

Toute réalisation de nouveau logement, y compris sans création de surface de plancher, engendre l'application des normes indiquées au "1.4.1.3. Normes de stationnement".

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

Le nombre de places exigées lors de travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination.

- Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement :

Pour les constructions à destination d'habitation, le nombre minimum de places de stationnement se calcule conformément aux normes indiquées au "1.4.1.3. Normes de stationnement". Pour chaque secteur la surface de plancher créée doit être divisée par la norme correspondante.

En secteur 3, 4 et 5, ce résultat doit être rapporté au nombre de logements réalisés. Dès lors qu'il est compris entre 1 et 2, il en est fait application.

Si ce rapport est inférieur à 1, le nombre minimum de places de stationnement correspond au nombre de logements réalisés. Dès lors qu'il excède 2, le nombre minimum de places réalisées correspond à deux fois le nombre de logements réalisés.

- Conditions particulières relatives aux commerces et aux cinémas :

Nonobstant toute disposition contraire des règles spécifiques à chaque zone, les surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L.752-1 du Code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L.212-7 du Code du cinéma et de l'image animée, ne peuvent excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L.212-8 du Code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1 du Code de commerce, les surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doivent pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

- Conditions particulières relatives à l'impossibilité de réaliser des places de stationnement :

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

1.4.1.3. Normes de stationnement

Les normes de stationnement indiquées dans le tableau ci-après s'appliquent aux constructions nouvelles, aux constructions existantes et changements de destination. Dans ces deux derniers cas, les normes s'appliquent conformément aux conditions définies dans les "modalités pour les constructions existantes et les changements de destination" fixées au "1.4.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement" ci-dessus.

Normes applicables aux constructions nouvelles, aux constructions existantes et changements de destination

Destinations	Secteur 1	Secteur 2		Secteur 3		Secteur 4		Secteur 5
Habitation	1 place mini par logt 1 place au plus pour 4 chambres	1 place mini par logt		1 place mini pour 65 m² de SP sans que le nombre minimum de places imposé pour le total de l'opération soit < à 1 place/logt et > à 2 places/logt		1 place mini pour 55 m² de SP sans que le nombre minimum de places imposé pour le total de l'opération soit < à 1 place/logt et > à 2 places/logt		1 place mini pour 50 m² de SP sans que le nombre minimum de places imposé pour le total de l'opération soit < à 1 place/logt et > à 2 places/logt
		Hors PM 1 place au moins pour 3 chambres	Dans PM 1 place au plus pour 4 chambres	Hors PM 1 place au moins pour 2 chambres	Dans PM 1 place au plus pour 3 chambres	Hors PM 1 place au moins pour 2 chambres	Dans PM 1 place au plus pour 3 chambres	1 place au moins pour 2 chambres
Bureaux	1 place au plus pour 100 m² de SP	Hors PM 1 place au moins pour 70 m² de SP	Dans PM 1 place au plus pour 80 m² de SP	Hors PM 1 place au moins pour 40 m² de SP	Dans PM 1 place au plus pour 50 m² de SP	Hors PM 1 place au moins pour 40 m² de SP	Dans PM 1 place au plus pour 50 m² de SP	1 place au moins pour 30m² de SP
Commerces	SP affectée aux commerces hors réserves 1 place au plus pour 80m² de SP	SP affectée aux commerces < ou = à 300 m² hors réserves		SP affectée aux commerces < ou = à 300 m² hors réserves non réglementé		SP affectée aux commerces < ou = à 300 m² hors réserves non réglementé		SP affectée aux commerces < ou = à 100 m² hors réserves non réglementé
		Hors PM non réglementé	Dans PM 1 place au plus pour 70m² de SP	SP affectée aux commerces < ou = à 300 m² hors réserves non réglementé		SP affectée aux commerces < ou = à 300 m² hors réserves non réglementé		
		SP affectée aux commerces > à 300 m² hors réserves		SP affectée aux commerces > à 300 m² hors réserves		SP affectée aux commerces > à 300 m² hors réserves		SP affectée aux commerces > à 100 m² hors réserves
Artisanat, Industrie, Exploitation agricole ou forestière, Entrepôt, Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.	Hors PM 1 place au moins pour 60 m² de SP	Dans PM 1 place au plus pour 70 m² de SP	Hors PM 1 place au moins pour 40 m² de SP	Dans PM 1 place au plus pour 50 m² de SP	Hors PM 1 place au moins pour 40 m² de SP	Dans PM 1 place au plus pour 50 m² de SP	1 place au moins pour 30m² de SP
		Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.						
Aire de livraison	Surface de réserves < ou = à 200 m² : non réglementé		Surface de réserves > à 200 m² : non réglementé					
	L'aire de livraison à réaliser est déterminée en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité. Aire de livraison à réaliser de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.							

SP : surface de plancher ; SP/logt : surface de plancher par logement ; HH : hébergement hôtelier ; PM : périmètre de modération

1.4.2. Stationnement des vélos

1.4.2.1. Modalités qualitatives de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés, protégés des intempéries (a minima couverts) et facilement accessibles depuis le domaine public. Ils doivent également être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant de stabiliser et d'attacher le vélo par le cadre).

Le stationnement des vélos doit être réalisé de plain pied. Sous réserve d'une impossibilité technique, il est admis au niveau immédiatement inférieur ou supérieur et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'offre de stationnement pour les vélos doit se situer sur l'unité foncière de l'opération, si l'offre créée ne répond qu'aux besoins de l'opération.

Toutefois, lorsque l'offre créée permet de répondre également à d'autres besoins que ceux de l'opération, elle peut être réalisée sur une unité foncière située dans son environnement immédiat. Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être facilement accessible à pied, par un parcours de moins de 50 m depuis l'entrée de la construction neuve.

1.4.2.2. Modalités de calcul des places de stationnement

Les normes de stationnement vélos sont applicables à toute construction.

Pour les constructions à destination d'habitation, les normes de stationnement vélos s'appliquent à toute construction ou opération de deux logements ou plus, y compris par changement de destination.

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées au "1.4.2.3. Normes de stationnement".

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

Le nombre de places exigées lors de travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination.

1.4.2.3. Normes de stationnement

Destinations	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5
Habitation	2 logements et + : 5 % au moins de la SP avec un minimum de 5 m ² , ou 3 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages				
Hébergement hôtelier (HH)	1 place au moins pour 3 chambres avec un minimum de 5 m ²	1 place au moins pour 3 chambres avec un minimum de 5 m ²	1 place au moins pour 4 chambres avec un minimum de 5 m ²	1 place au moins pour 4 chambres avec un minimum de 5 m ²	1 place au moins pour 4 chambres avec un minimum de 5 m ²
Bureaux	3 % au moins de SP avec un minimum de 5 m ² , ou 2 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages	3 % au moins de SP avec un minimum de 5 m ² , ou 2 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages	1,5 % au moins de SP avec un minimum de 5 m ² , ou 1 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages	1,5 % au moins de SP avec un minimum de 5 m ² , ou 1 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages	1,5 % au moins de SP avec un minimum de 5 m ² , ou 1 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages
Commerces	SP affectée aux commerces hors réserves < ou = à 300 m ² non réglementé				
	SP affectée aux commerces hors réserves > à 300 m ²				
	2 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²)	2 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²)	1 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²)	1 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²)	1 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²)
Entrepôts, exploitations agricoles et forestières	Non réglementé				
Artisanat, Industrie, Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard du réseau d'itinéraires cyclables (espace minimum dédié de 5 m ²) Les dispositifs couverts destinés au stationnement des vélos doivent être réalisés de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêner les report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.				

SP : surface de plancher

2. Morphologie urbaine

Le présent chapitre permet de définir les droits à construire applicables aux constructions et utilisations du sol autorisées au précédent chapitre.

Ces droits à construire sont déterminés par l'application cumulée des règles d'implantation (recul (R), retrait par rapport aux limites séparatives (L1 et L2), emprise bâtie, hauteurs (H_T et H_F) et espace en pleine terre).

Ces règles sont définies par une règle écrite et / ou indiquées, pour tout ou partie, au plan de zonage. Dès lors qu'une règle est portée au plan de zonage et à sa légende, elle se substitue à la règle écrite.

Pour connaître les dispositions réglementaires applicables à tout projet, il faut se référer à l'ensemble des chapitres :

- "2.2. Dispositions réglementaires - cas général"
- "2.3. Cas particuliers" pour les règles morphologiques
- "2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords"

2.1. Définitions et principes

2.1.1. Emprise bâtie

Définition

L'emprise bâtie fixée au présent règlement diffère de l'emprise au sol définie par le Code de l'urbanisme.

L'emprise bâtie maximale est définie soit par un pourcentage appliqué à la surface du terrain ou par une surface maximum.

L'emprise bâtie correspond à la projection au sol des volumes bâtis.

Sont déduits :

- tout ou partie des balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, dans la limite de 1 m de débord ;
- les marquises ou auvents sans appui au sol protégeant les accès à la construction à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements ;
- les dispositifs de protection solaire (pare-soleils...) ;
- les dispositifs nécessaires à la récupération des eaux pluviales ;
- des dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes ;
- les dispositifs d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (rampes, élévateurs...) ;

De même, ne sont pas pris en compte dans l'emprise bâtie :

- les constructions ou parties de constructions ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux (notamment les piscines non couvertes) ;
- par terrain, une seule construction d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² et de hauteur totale inférieure à 2,50 m ;
- les murs de clôture et les murs de soutènement ;
- les dispositifs voués au stationnement des vélos, couverts et non fermés par des murs pleins ;
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ;
- les dispositifs de protection contre le bruit des infrastructures prévus le cas échéant en application du "1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances" du présent règlement.

2.1.2. Implantation des constructions

Les implantations sont définies par des reculs (R), des retraits (L1 et L2).

2.1.2.1. Recul (R)

Définition

Le recul R d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies, qu'elles soient publiques ou privées ("voiries à vocation dominante des déplacements", "voiries à vocation relationnelle et de proximité" telles que définies au "3.1.2 Conditions de desserte" du présent règlement) et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique (VEP).

Constitue une emprise publique, un espace existant ou à créer ouvert au public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains. Ces espaces sont ouverts à la circulation des piétons, des 2 roues et/ou des véhicules motorisés.

La marge de recul est issue de l'application du recul R. Il s'agit de l'espace compris entre le recul minimum imposé et la voie ou l'emprise publique.

Principes généraux

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : tout ou partie des balcons, oriels, éléments de décors architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur. Sont également autorisés les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux.

Peuvent également être implantés dans les marges de recul, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

A l'exception des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, dûment exigées par la réglementation en vigueur, le stationnement est interdit dans une bande de 3 m à compter des voies et emprises publiques. Leurs conditions de réalisation sont définies au paragraphe "2.4.4.1. Espaces affectés au stationnement, voiries, constructions semi-enterrées".

2.1.2.2. Retraits (L1 et L2)

Définition

Le retrait L d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives L1 ou L2.

Celles-ci s'entendent de la manière suivante :

- les limites séparatives L1 aboutissent à une voie ou à une emprise publique ; il s'agit de limites séparatives latérales ;
- les limites séparatives L2 n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique ; il s'agit de limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.

Dans le cas d'une morphologie parcellaire complexe, il faut considérer comme limite L1 tout côté de terrain aboutissant à une voie ou emprise publique, y compris les éventuels décrochements ou brisures.

Dans le cas où le retrait L est dépendant de la hauteur H de la construction, cette hauteur est mesurée sur la façade la plus proche de la limite séparative, puis, le cas échéant, proportionnellement aux différentes hauteurs de la façade (voir croquis dans le glossaire).

Principes généraux

A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : tout ou partie des balcons, oriels, éléments de décors architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur. Sont également autorisées les constructions de faibles dimensions telles que précisées au "2.3. Cas particuliers" du présent règlement, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, les clôtures, les marquises, les

Règlement pièces écrites

auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements.

Peuvent également être implantés dans les marges de retrait, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

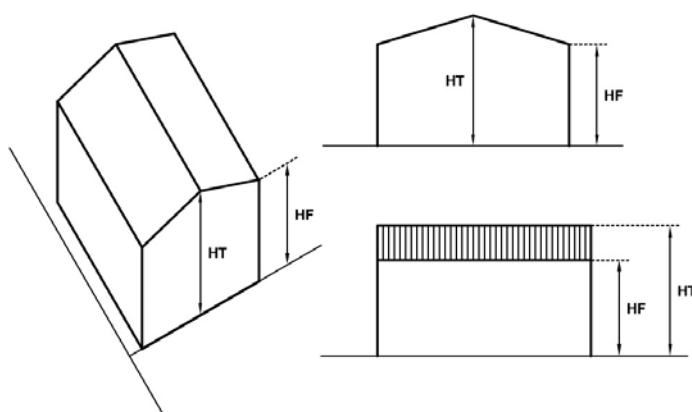
2.1.3. Hauteurs (HF et HT)

Définition

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre, d'une part le niveau du sol avant travaux ou, le cas échéant, le niveau de la voie ou de l'emprise publique (VEP) et d'autre part, un point spécifique de la construction.

- Pour la hauteur de façade H_F , ce point est situé soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

- Pour la hauteur totale H_T , il s'agit du point le plus élevé de la construction.



Les constructions ne doivent pas dépasser selon le cas un ou plusieurs des éléments suivants :

- une hauteur de façade H_F ;
- une hauteur totale H_T ;
- un gabarit ;
- un nombre de niveaux.

Toutefois, ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs H_F et H_T :

- les éléments techniques tels que cheminées, dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération de l'eau pluviale, dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;
- les éléments de décors architecturaux et les garde-corps ajourés ;
- les épaisseurs de terre et dispositifs nécessaires à la réalisation des toitures végétalisées ;
- une sur-hauteur de 1,10 m maximum de l'acrotère quand celle-ci fait fonction d'équipement de sécurité des terrasses inaccessibles.

Principes généraux

L'indication H_F (A) fixée au plan de zonage établit la possibilité pour une construction neuve de réaliser un dernier étage en attique. Il est alors fait application des dispositions suivantes :

- il n'est pas tenu compte, le cas échéant, du gabarit fixé par ailleurs ;
- l'étage en retrait est obligatoirement en recul d'au moins 2,50 m par rapport au nu des façades principales. Ce recul ne s'applique pas aux façades pignons adossées aux limites séparatives latérales.
- le débord de toiture ou de pergola au-dessus du retrait de l'étage en attique ne peut dépasser 1 m.
- si la hauteur H_F (A) est fixée à partir de la voie ou de l'espace public existant ou projeté, elle ne s'applique que dans la bande A ou, à défaut, dans une bande de 18 m à compter de la voie ou de l'espace public (ou du recul minimum imposé le cas échéant). Dans les autres cas, la H_F (A) s'applique sur toute la zone.

2.1.4. Espaces en pleine terre

Définition

Les espaces en pleine terre minimum (EPT) sont définis par un pourcentage appliqué à la surface du terrain dans le présent règlement ou fixé au plan de zonage. Le cas échéant, ce pourcentage peut être complété par l'inscription d'un cercle d'un diamètre minimum donné permettant la plantation d'un arbre.

Les espaces en pleine terre correspondent à la surface du terrain non artificialisée en pleine terre, plantée ou à planter. Ils ne peuvent pas faire l'objet de constructions, y compris enterrées, d'installations et d'aménagements conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol.

Sont notamment interdits dans les espaces en pleine terre :

- les voiries, à l'exception des sentes piétonnes à revêtements poreux ;
- l'emprise des bandes d'accès ou des servitudes de passage ;
- l'aménagement de tout stationnement ;
- la construction de tous types de bassins à fond étanche (piscines...) ;
- les fosses d'assainissement individuel.

Toutefois, sont admis dans les espaces en pleine terre :

- dans les secteurs d'assainissement individuel, les aménagements nécessaires à l'épandage en sortie de fosse ;
- les dispositifs d'arrosage enterré ;
- les dispositifs permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite réalisés sur des constructions existantes
- les clôtures.

Principes généraux

Lorsqu'un pourcentage d'emprise bâtie supérieur à celui de la zone est porté au plan de zonage, le pourcentage d'espace en pleine terre imposé est diminué de 10 points (exemple : 40 % - 10 % = 30 %).

Lorsque l'espace en pleine terre existant avant travaux ne respecte pas les normes imposées, il y est dérogé à condition de ne pas aggraver l'imperméabilisation du sol.

2.1.5. Constructions existantes

Définition

Constitue une construction existante au sens du présent règlement une construction existante avant l'approbation du PLU 3.1 comprenant l'essentiel des éléments de structures (fondations, murs porteurs, façades, planchers et couverture).

Les travaux effectués sur les constructions existantes consistent, notamment, à en changer la destination, à en modifier les façades, les toitures, et/ou les volumes existants, à étendre l'emprise bâtie dans la continuité directe des éléments bâtis existants...

Principes généraux

Si les travaux d'extension conduisent à au moins doubler l'emprise bâtie de la construction existante, les règles de "morphologie urbaine" applicables sont celles de la construction neuve. Dans le cas contraire, les règles applicables sont celles de la construction existante.

2.2. Dispositions réglementaires - cas général

Les constructions sont soumises aux dispositions réglementaires applicables aux constructions neuves ou existantes avant l'approbation du PLU 3.1, suivant le "2.1. Définitions et principes" et les règles fixées ci-après.

Pour les constructions neuves, il est nécessaire de se référer au "2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs" du présent règlement.

Pour les travaux concernant les constructions existantes, il faut se référer au "2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1" du présent règlement.

Toutefois, certains cas peuvent relever de dispositions réglementaires particulières indiquées au "2.3. Cas particuliers".

Dès lors qu'un projet cumule, sur le même terrain d'assiette, une construction neuve et des travaux d'extension sur construction existante avant l'approbation du PLU 3.1, il est fait application pour l'ensemble du projet des règles pour les constructions existantes concernant les emprises bâties et les espaces en pleine terre.

2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs

Recul	$R \geq 0 \text{ m}$
Retrait	$L1 \geq 0 \text{ m}$ $L2 \geq 0 \text{ m}$
Emprise bâtie	Non réglementé
Espace en pleine terre	$\geq 15 \%$
Hauteur	Non réglementée ou fixée au plan de zonage

2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1

Recul	$R \geq 0 \text{ m}$
Retrait	$L1 \geq 0 \text{ m}$ $L2 \geq 0 \text{ m}$
Emprise bâtie	Non réglementé
Espace en pleine terre	$\geq 15 \%$
Hauteur	Non réglementée ou fixée au plan de zonage

Lorsque l'espace en pleine terre existant avant travaux ne respecte pas les normes imposées, il y est dérogé à condition de ne pas aggraver l'imperméabilisation du sol.

2.3. Cas particuliers

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général".

2.3.1. Piscines et constructions annexes à l'habitation de faibles dimensions

Sans objet.

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

Les règles édictées le cas échéant au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que châteaux d'eau, équipements ferroviaires ou portuaires, antennes de téléphonie mobile, éoliennes, panneaux solaires, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications...

Dans le cas d'une construction comprenant de 50 % à 100 % de surface de plancher destinée à des constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les reculs et les retraits sont supérieurs ou égal à 0 m. Les emprises bâties et espaces en pleine terre ne sont pas réglementés.

2.3.3. Implantations différentes

Un recul différent de celui fixé au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

Dès lors qu'une marge de recul est fixée au plan de zonage, elle se substitue aux règles écrites du présent règlement.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies et/ou emprises publiques, le recul s'applique sur au moins l'une d'entre elles. Sur les autres, le recul ne peut être inférieur au recul minimum imposé. Dans le même cas, les bandes d'implantations s'appliquent sur chacune des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Des dispositions particulières relatives aux terrains de faible profondeur peuvent s'appliquer dès lors que ces terrains existent à la date d'approbation du présent PLU 3.1 ou qu'ils sont issus d'une division n'ayant pas eu pour effet de réduire la profondeur initiale. Ainsi, sur un terrain ou une partie de terrain dont la profondeur est inférieure ou égale à 18 m, les constructions peuvent être implantées en respectant les retraits suivants :

- L1 et L2 = 0 pour les façades sans baies ou L1 et L2 supérieur ou égal à 4 m pour les façades avec baies.

Dans ce cas, l'emprise bâtie et les espaces en pleine terre ne sont pas réglementés.

Pour les constructions implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques, l'occupation du domaine public peut être autorisée dans le cadre de la mise en place d'une isolation par l'extérieur, sans ancrage au sol,

Règlement pièces écrites

sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain. Ces surépaisseurs peuvent être refusées pour tenir compte des caractéristiques de voirie (largeur des trottoirs, sécurité...).

Dans le cas d'un terrain en limite de zone Nf, susceptible d'être exposé aux feux de forêts :

- un retrait d'au moins 25m est imposé aux constructions nouvelles,
- une implantation différente est admise pour permettre le respect de ce retrait,
- dans la mesure du possible, les extensions des constructions ne doivent pas aggraver la situation existante,
- concernant les constructions visées 2.3.1. Piscines et constructions annexes à l'habitation de faibles dimensions, seules les piscines sont autorisées dans ce retrait.

2.3.4. Hauteurs différentes

La hauteur H peut être augmentée de 2,50 m pour réaliser :

- soit un niveau complet semi-enterré destiné au stationnement des véhicules,
- soit une sur-hauteur du rez-de-chaussée affectée à une activité de commerce ou d'artisanat, dès lors que cette activité occupe au moins 50 % de la surface de plancher du rez-de-chaussée.

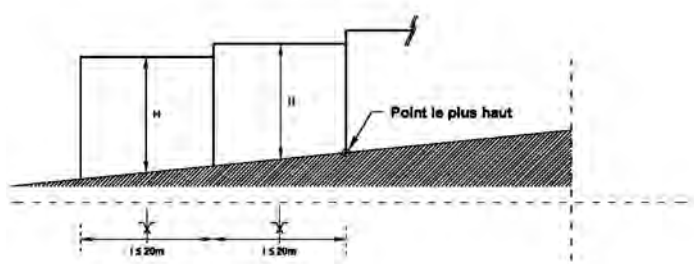
Lorsqu'une construction nouvelle, une extension et/ou une surélévation s'adosse à une construction existante, dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs H_F et H_T autorisées, la hauteur maximum de la construction nouvelle, de l'extension et/ou de la surélévation peut atteindre ces hauteurs différentes sans les dépasser.

Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs H_F et H_T autorisées, toute extension et/ou surélévation peut atteindre ces hauteurs différentes sans les dépasser.

Un projet implanté en limite de deux zones doit être conçu de manière à assurer une transition harmonieuse entre les hauteurs ou gabarits fixés pour chacune des zones.

Dans le cas d'un terrain en bordure d'une voie ou emprise publique en pente, la hauteur de la construction au droit de cette voie ou emprise est mesurée par séquences de 20 m maximum à partir de la limite séparative située au point le plus haut, et au milieu de chacune des séquences.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur de la construction est mesurée par séquence de 20 m maximum à partir du point le plus haut et au milieu de chacune des séquences.



Dans les zones susceptibles d'être exposées au risque inondation repérées au plan de zonage :

- les hauteurs maximum des constructions sont définies à partir de la cote de seuil fixée pour assurer la protection contre le risque d'inondation,
- pour les constructions existantes à usage d'habitation, la création d'un étage refuge est autorisée si les hauteurs imposées dans la zone ne le permettent pas. L'étage refuge correspond à un niveau supplémentaire d'une hauteur maximum de 3 mètres sans création de nouveaux logements.

Dans le cas de sols pollués, le niveau du sol de référence sera celui issu de la réalisation des mesures de dépollution et/ou de décontamination.

2.3.5. Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager

Une implantation différente de celle fixée au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" peut être autorisée en présence d'un Espace Boisé Classé, d'un arbre isolé, d'une servitude établie au titre du Code du Patrimoine et/

ou de l'environnement, ou d'une "protection patrimoniale" établie au titre du PLU 3.1 repérés au plan de zonage.

Peuvent également justifier d'une implantation différente de celle fixée au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" :

- une masse végétale qualitative (repérée ou non) du point de vue paysager et/ou écologique ;
- une zone humide (repérée ou non) ;
- une construction remarquable (repérée ou non) du point de vue architectural, historique ou culturel ;
- un élément bâti du patrimoine vernaculaire (puits bâti, chemin creux, muret, croix de chemin...) ;
- afin de préserver l'harmonie du plan d'ensemble initial, un groupement d'habitation ou un ensemble bâti d'habitations architecturalement homogène.

Si elles existent, des dispositions particulières fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement doivent être respectées.

Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide....

L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément. Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

2.3.6. Règles particulières relatives au bruit des infrastructures

Les projets à destination d'habitation doivent être conçus de manière à réduire le bruit au sein de la construction et des espaces extérieurs de l'opération.

Le long d'une infrastructure repérée comme "périmètres d'isolement acoustique des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres" dans le plan des périmètres divers figurant en annexes informatives du PLU, une implantation différente de celle fixée au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" peut ainsi être admise concernant tout nouveau projet de construction.

Toutefois, le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, dans le respect des dispositions du présent règlement.

2.3.7. Règles particulières applicables le long des routes classées à grande circulation

Dispositions spécifiques aux entrées de ville :

- Dans les secteurs identifiés au plan de zonage en entrée de ville, des prescriptions particulières (implantation, hauteur) sont portées le cas échéant au plan de zonage. Elles s'imposent aux règles du présent règlement.
- A l'entrée de ville "EV7" portée au plan de zonage, tout projet doit respecter une hauteur totale de 9m dans la bande comprise entre 65 et 100 m par rapport à l'axe de la voie. Ces dispositions doivent être respectées nonobstant toute autre disposition contraire.

En dehors de ces espaces, les constructions doivent respecter les conditions et reculs rappelés au "1.3.6. Autres conditions particulières" du présent règlement.

2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

2.4.1. Aspect extérieur des constructions

2.4.1.1. Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes concernés par une "protection patrimoniale" repérée au plan de zonage, doivent respecter les dispositions particulières fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement.

Dès lors qu'une construction nouvelle est édifiée à proximité d'une construction concernée par une "protection patrimoniale", sur la même unité foncière ou sur une unité foncière contiguë, elle doit prendre en compte cette dernière de manière à ne pas remettre en cause son intérêt architectural, culturel et/ou historique (par exemple en terme d'implantations, de volumes, de proportions, de matériaux et de teintes, d'accompagnements paysagers).

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

- Matériaux

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire de manière à bien s'intégrer dans le respect de l'environnement bâti. Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

- Toiture

Les installations techniques situées en toiture (tels que locaux d'ascenseur, conduits et gaines de ventilation...) doivent être intégrées ou traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines plus hautes.

- Façades

Toutes les façades des constructions d'angle ou établies sur un terrain riverain de plusieurs voies, ainsi que les pignons de toutes les constructions doivent recevoir un traitement de qualité équivalente.

Dans la mesure du possible :

- les branchements et raccordements doivent être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible ;
- le parcours des descentes d'évacuation des eaux pluviales s'inscrit dans la composition des façades ;
- les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires doivent être prévues dans les façades ou sur les clôtures ;
- les dispositifs techniques tels que les appareils de climatisation et de chauffage ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils sont localisés à l'intérieur des constructions ou à défaut sur les façades latérales ou arrière.

2.4.1.2. Constructions nouvelles

Dans les secteurs présentant une unité architecturale, la volumétrie et la modénature des nouvelles constructions doivent établir la continuité des éléments ou ménager d'éventuelles transitions, sans remettre en cause le gabarit fixé.

Par ailleurs, dans le respect des dispositions du présent règlement, tout projet d'expression contemporaine est autorisé dès lors qu'il participe à la qualité du paysage dans lequel il s'insère.

2.4.1.3. Constructions existantes

Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent être conçues de manière à s'intégrer harmonieusement au bâti en privilégiant les principes de composition des façades de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénature) ainsi que le volume et le traitement de la toiture.

Pour les constructions comprises dans une séquence présentant une unité architecturale, les travaux de ravalement, de surélévation ou d'extension doivent notamment tenir compte des éléments de composition dominants, lignes de modénature, de la qualité des matériaux, traitement des toitures.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux

constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les nouveaux percements doivent s'inscrire au mieux dans l'harmonie de la composition de la façade.

La pose des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer...) ne doit pas dénaturer la composition architecturale des façades et la qualité des percements.

2.4.1.4. Rez-de-chaussée et devantures en façade sur l'espace public

Le traitement des rez-de-chaussée bordant le domaine public doit éviter le plus largement possible les locaux aveugles en façade et limiter les parties pleines, préjudiciables à la qualité de l'ambiance urbaine. Ils doivent présenter des rythmes, des jeux de matières et de teintes, des transparences. Le traitement de leur façade doit être cohérent avec les niveaux des étages supérieurs.

2.4.2. Clôtures

Les règles concernant les clôtures ne s'appliquent pas en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Lorsque le terrain est exposé à un risque d'inondation, les clôtures doivent être réalisées de manière à ne pas entraver la libre circulation des eaux.

2.4.2.1. Clôtures existantes

Le maintien et la restauration des clôtures maçonnées en pierre de taille, en moellons, les grilles en fer forgé anciennes doivent être privilégiés.

Dans le cas de travaux conduisant à la démolition totale ou partielle d'une clôture, identifiée au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement, la reconstruction à l'identique est imposée en tout ou partie.

Lors de travaux d'élargissement d'emprise de voirie conduisant à la démolition d'une clôture, celle-ci peut être reconstruite à l'identique suivant le nouvel alignement dès lors que la clôture initiale a été régulièrement autorisée.

2.4.2.2. Clôtures nouvelles

Dans ce cadre, la clôture sur le domaine public ou dans les marges de recul imposées doit être réalisée à l'aide :

- soit d'un mur plein d'une hauteur inférieure ou égale à 1,20 m ;
- soit d'un dispositif à claire-voie posé le cas échéant sur un mur bahut de 1 m de hauteur maximum. Le tout ne peut excéder au total 1,60 m.

Cette clôture est de préférence doublée d'une haie arbustive d'essences variées.

En limites séparatives, au-delà d'une marge de recul de 3 m minimum, la hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 m. Elles pourront être doublées d'un traitement végétal d'espèces en majorité caduques, buissonnantes et/ou arbustives. En bordure d'une zone A ou N, ces clôtures doivent être réalisées à l'aide d'un dispositif à claire-voie, de préférence doublé d'une haie arbustive d'essences variées.

Les dispositifs de clôture, les matériaux utilisés à cette fin, leur aspect et leur teinte doivent permettre une bonne intégration dans les séquences urbaines et paysagères. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale. Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

Au titre de la "trame bleue" et/ou de la "trame verte", des dispositions particulières sont fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement. Dans les marges inconstructibles définies, les murs pleins sont interdits. Seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.). Les clôtures doivent être

Règlement pièces écrites

végétalisées en utilisant des espèces de préférence variées, en majorité caduques, buissonnantes et/ou arbustives.

2.4.3. Affouillements et exhaussements du sol naturel

Dès lors qu'ils sont autorisés, les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être limités et traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

2.4.4. Aménagement des abords et plantations

2.4.4.1. Espaces affectés au stationnement, voiries, constructions semi-enterrées

En application du "2.1.2. Implantation des constructions", au paragraphe "Recul", dans une bande de 5 m à compter des voies et emprises publiques, il est autorisé :

- une seule place de stationnement ;
- les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite exigées par la réglementation en vigueur.

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doivent être soignés. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés et semi-enterrés doivent être traitées comme des terrasses accessibles ou plantées. Les dalles des toitures des parkings ou équipements en rez-de-chaussée, si elles sont attenantes à une construction plus haute, sont revêtues ou plantées de façon à limiter leur impact visuel.

Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places ne doivent pas être traitées d'un seul tenant, sans création de séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes. Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc. 2.1.2. Implantation des constructions

2.4.4.2. Aménagements dans la marge de recul

Les aménagements réalisés dans les marges de recul doivent recevoir un traitement soigné. Ils doivent favoriser l'infiltration naturelle de l'eau de pluie, dans le respect des normes qualitatives en vigueur.

Dans les marges de recul supérieures ou égales à 6 m, les plantations doivent comporter des arbustes et des arbres de moyen ou grand développement en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.

2.4.4.3. Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique et depuis les parcelles voisines.

2.4.4.4. Aménagement paysager et plantations

Sont considérés comme :

- arbres de petit développement : les sujets de 4 à 8 m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres de moyen développement : les sujets de 8 à 15 m de hauteur à l'âge adulte ;

Règlement pièces écrites

- arbres de grand développement : les sujets de plus de 15 m de hauteur à l'âge adulte.

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction (proportions...) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie.

Les plantations requises réglementairement sont réalisées dans les espaces en pleine terre. Elles doivent, a minima, comporter un arbre de petit développement pour 40m² d'espace en pleine terre et/ou un arbre de moyen développement pour 80 m².

Toutefois, un projet paysager différent peut être autorisé dès lors que, de manière cumulative :

- il s'appuie sur les masses végétales existantes ;
- il comporte des strates diversifiées (arbres de petit, moyen et/ou de grand développement) et d'essences variées privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.

Lorsqu'un arbre de moyen ou grand développement est coupé lors du projet, un sujet qui aura un gabarit équivalent à l'âge adulte doit être replanté sur le terrain, sous réserve de la conformité aux règles de droit civil.

Le traitement des espaces affectés au projet doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues ou de fossés paysagés doit être privilégiée.

- Espaces boisés classés existants ou à créer et arbres isolés

Les espaces boisés classés existants ou à créer et les arbres isolés sont repérés au plan de zonage. Avant, pendant et après la réalisation du projet, l'état sanitaire du ou des arbres ne doit pas être compromis de quelque façon que ce soit. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. L'enherbement de cette surface doit être maintenu.

- Plantations à réaliser

Les espaces repérés au plan de zonage devant faire l'objet de Plantations à Réaliser (PAR) doivent être plantés d'arbres ou d'arbustes adaptés au site, au projet et à la nature du sol.

Les plantations doivent permettre de constituer une masse arborée et / ou arbustive conséquente à l'âge adulte. Les distances entre les plantations doivent être compatibles avec les voies ou cheminements d'accès, les espaces nécessaires à l'entretien des ouvrages et la sécurité des riverains.

Dans les PAR situés en bord de cours d'eau et le long des limites séparatives d'un terrain, les plantations en baliveaux et/ou en cépées sont admises.

Dans tous les cas, les plantations doivent être réalisées avec des essences variées privilégiant les essences locales.

3. Desserte par les réseaux et services urbains

3.1. Desserte par la voirie

3.1.1. Définition de la desserte

La voie constitue la desserte du **terrain** d'assiette du projet.

3.1.2. Conditions de desserte

Qu'elles soient publiques ou privées, lors de la création de voies nouvelles ou de la requalification/élargissement de voies existantes, les emprises, autorisées ou imposées, doivent tenir compte :

- du caractère des lieux et des composantes paysagères et naturelles environnantes ;
- des conditions de sécurité des accès et des usagers ;
- de la vocation de ces voies ;
- des services qu'elles doivent permettre d'assurer.

Leur dimensionnement et leur traitement doivent être adaptés aux usages attendus suivants :

- les « voiries à vocation dominante des déplacements » (liaisons entre les territoires permettant prioritairement l'écoulement du trafic) : la largeur d'emprise de ces voies est adaptée à leur usage, à l'existence ou non de transports en commun et de stationnement, sans pour autant être inférieure à 12,5 m ;
- les « voiries à vocation relationnelle et de proximité » (voies locales de desserte au sein d'un quartier ou d'un îlot) : la largeur d'emprise de ces voies est adaptée au contexte urbain, notamment aux marges de recul des constructions, sans pour autant être inférieure à 6,5 m pour les voies à sens unique et à 8,5 m pour les voies à double sens ;
- les « perméabilités vertes et douces » (sentelles, venelles, liaisons douces intra-îlots ou intra-quartier sans circulation automobile). Elles ne peuvent à elles seules constituer la desserte du terrain d'assiette du projet.

Les caractéristiques techniques et paysagères des voies doivent être adaptées à l'importance et à la nature du projet et à tous les modes de déplacement. Elles doivent permettre notamment d'assurer la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération, la circulation des services de sécurité, l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, la circulation et l'utilisation des engins d'entretien, la circulation et l'utilisation des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

3.2. Accès

3.2.1. Définition de l'accès

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

3.2.2. Conditions d'accès

Tout **accès** doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre et la localisation des accès devront être déterminés en tenant compte :

- des besoins liés au bon fonctionnement interne de l'opération : nature, taille, foisonnement des activités ;
- des contraintes liées au bon fonctionnement du domaine public limitrophe : sécurité de circulation des véhicules motorisés, accessibilité, sécurité et confort des circulations piétonnes, offre de stationnement public, offre et aménagements existants de transport collectif (abri, arrêt, voie tramway)...

Dans le cas de plusieurs accès indépendants au sein d'une même opération, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 par 2.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est

moindre.

Il doit être situé à une distance d'au moins 10 m des intersections des voies de desserte. Toutefois, pour les terrains d'angle dont la façade sur chaque voie est inférieure ou égale à 14 m et pour les terrains existants situés à moins de 10 m de l'intersection des voies, l'accès doit être localisé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

Sauf impossibilité technique, le choix de la localisation des rampes d'accès aux parkings enterrés ou semi-enterrés doit privilégier la moindre gêne pour les constructions contiguës (intégration à la construction, insertion dans la marge de recul en retrait des limites séparatives...).

Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès ont une largeur comprise entre 2,40 m et 3 m.

Pour les constructions à destination d'habitation de plus d'un logement, et pour les constructions relevant des autres destinations :

- les accès ont une largeur égale à 3 m avec une circulation en sens unique alterné ;
- les accès ont une largeur égale à 5,50 m avec une circulation à double sens.

Une largeur différente d'accès peut être exceptionnellement autorisée en tenant compte des besoins et contraintes liés tant au bon fonctionnement interne de l'opération qu'à celui du domaine public limitrophe.

3.2.3. 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 desservies directement par une voie ou une emprise publique.

Pour rendre constructibles les terrains concernés, elles doivent être dimensionnées pour permettre d'assurer la sécurité de leurs utilisateurs compte tenu notamment de la position de l'accès sur la voie, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Elles doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles doivent recevoir un traitement adapté au caractère des lieux et de leur environnement, notamment paysagé, et peuvent être mutualisées.

Si ces bandes d'accès ou servitudes de passage existantes avant l'approbation du PLU 3.1 ne répondent pas à ces conditions, seules les extensions et/ou surélévations mesurées sont autorisées.

La constructibilité ou non d'un terrain desservi par une nouvelle bande d'accès ou servitude de passage est portée au plan de zonage.

3.3. Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

3.3.1. Eau potable

Tout **terrain** sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Les extensions et branchements au réseau d'alimentation en eau potable doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

3.3.2. Eaux pluviales

3.3.2.1. Généralités

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

Règlement pièces écrites

Sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent rejoindre directement le milieu naturel (par infiltration dans le sol ou rejet direct dans les eaux superficielles). A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence, au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Dans ce dernier cas, pour les constructions nouvelles et les extensions, dès lors que la surface imperméabilisée projetée est supérieure à 100 m², le débit est rejeté gravitairement au réseau public. Il est plafonné à 3 l/s/ha par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux. Dans tous les cas, l'utilisation d'un système de pompage est proscrite.

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

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

3.3.2.2. Rabattement d'eau de nappe

Le principe général est le rejet direct vers le milieu naturel (sans transiter par les réseaux publics de collecte). De façon provisoire (dans le cadre de travaux par exemple) les rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics de collecte peuvent être acceptés selon la réglementation en vigueur.

Les installations pérennes dédiées aux rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics de collecte d'eaux usées ou unitaires sont interdites. Néanmoins, ce type de rejet peut être exceptionnellement accepté vers les réseaux publics de collecte des eaux pluviales, selon la réglementation en vigueur.

3.3.3. Assainissement

3.3.3.1. Dans les secteurs d'assainissement collectif

Dans les secteurs desservis ou prévus d'être desservis par un réseau collectif d'assainissement, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur. Ces secteurs figurent dans les annexes informatives du PLU 3.1.

- Eaux usées domestiques :

Si le secteur est desservi par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées :

- le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire immédiatement.
- le raccordement des terrains supportant des constructions existantes au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public.

Si le secteur n'est pas encore desservi, et dans l'attente de la mise en service du réseau collectif des eaux usées, les terrains doivent être assainis par un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

- Eaux usées non domestiques :

Tout déversement d'effluents agricoles ou d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

3.3.3.2. Cas particuliers des eaux de piscines privées

Le rejet des eaux des piscines doit être traité dans le respect de la réglementation en vigueur. Ainsi, les eaux de vidange doivent être prioritairement rejetées dans le milieu naturel après élimination des produits de désinfection.

Par contre, les eaux de lavage (filtre...) sont assimilées à des eaux usées domestiques et doivent être traitées en conséquence.

3.3.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

D'une manière générale, les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication doivent être enterrés ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.

Pour les opérations de construction de trois logements ou plus, les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communications nécessaires doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

3.3.5. Numérique

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

3.4. Collecte des déchets

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs. Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique mais peuvent être situés au droit de l'accès. Les locaux indépendants de stockage des déchets doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales (muret, panneau à claire-voie, haie compacte...).

3.5. Réseau de chaleur

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur classé desservant une opération et/ou une construction, les constructions neuves et les constructions faisant l'objet d'une réhabilitation importante doivent y être raccordées, dans les conditions définies par la procédure de classement.

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU 3.1

BORDEAUX
MÉTROPOLE

Règlement pièces écrites

Règlement zone US 2

Equipements - grands services urbains comprenant du logement

> 1^{re} révision approuvée par délibération du Conseil de la Métropole en date du 16 décembre 2016

1. Fonctions urbaines	3
1.1. Destination des constructions	3
1.2. Occupations et utilisations du sol interdites	5
1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	6
1.3.1. Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique	6
1.3.2. Conditions particulières relatives à la destination des constructions	6
1.3.3. Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement	7
1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances	8
1.3.5. Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager	9
1.3.6. Autres conditions particulières	10
1.4. Conditions de réalisation des aires de stationnement	10
1.4.1. Stationnement des véhicules motorisés	11
1.4.2. Stationnement des vélos	15
2. Morphologie urbaine	17
2.1. Définitions et principes	17
2.1.1. Emprise bâtie	17
2.1.2. Implantation des constructions	17
2.1.3. Hauteurs (HF et HT)	19
2.1.4. Espaces en pleine terre	20
2.1.5. Constructions existantes	20
2.2. Dispositions réglementaires - cas général	20
2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs	22
2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1	23
2.3. Cas particuliers	23
2.3.1. Piscines et constructions annexes à l'habitation de faibles dimensions	23
2.3.2. Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	23
2.3.3. Implantations différentes	23
2.3.4. Hauteurs différentes	24
2.3.5. Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager	25
2.3.6. Règles particulières relatives au bruit des infrastructures	25
2.3.7. Règles particulières applicables le long des routes classées à grande circulation	25
2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	25
2.4.1. Aspect extérieur des constructions	25
2.4.2. Clôtures	27
2.4.3. Affouillements et exhaussements du sol naturel	28
2.4.4. Aménagement des abords et plantations	28
3. Desserte par les réseaux et services urbains	30
3.1. Desserte par la voirie	30
3.1.1. Définition de la desserte	30
3.1.2. Conditions de desserte	30
3.2. Accès	30
3.2.1. Définition de l'accès	30
3.2.2. Conditions d'accès	30
3.2.3. Bande d'accès ou servitude de passage	31
3.3. Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	31
3.3.1. Eau potable	31
3.3.2. Eaux pluviales	31
3.3.3. Assainissement	32
3.3.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications	33
3.3.5. Numérique	33
3.4. Collecte des déchets	33
3.5. Réseau de chaleur	33

1. Fonctions urbaines

Le présent chapitre permet de connaître les occupations et utilisations autorisées dans la zone et les conditions qui s'y rattachent.

1.1. Destination des constructions

Les destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du Code de l'urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations.

Ces définitions sont communes à l'ensemble des zones.

Pour connaître les destinations autorisées sur la zone, il faut se référer aux deux chapitres du présent règlement :

- 1.2 "occupations et utilisations du sol interdites",
- 1.3 "occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".

Important : Les destinations qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions particulières, sont autorisées.

Définitions

• Artisanat :

Cette destination comprend les locaux destinés à des activités de fabrication, de façonnage, d'assemblage, de transformation, de réparation ou de prestation de services relevant de l'artisanat.

L'artisanat se différencie de l'industrie par son processus de production. Le travail y est faiblement divisé, les tâches manuelles y sont dominantes, peu répétitives et demandent un savoir et/ou un savoir faire important.

Les activités artisanales exercées à des fins de vente directe de leur production au public relèvent de la destination commerciale (boulangerie, boucherie...).

• Bureaux :

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées essentiellement des activités de direction (sièges sociaux), de prestation de services aux entreprises, de gestion, d'études, de conseil et/ou d'expertise, de conception, d'informatique, de recherche et développement, d'ingénierie, de vente par correspondance, de démarchage téléphonique ou de téléassistance...

Cette destination concerne également les locaux destinés à l'exercice des professions libérales de services (avocats, architectes, professions paramédicales, vétérinaires, etc...). Les cabinets médicaux, maisons médicales et regroupements de professionnels de la santé entrent dans la destination des services publics ou d'intérêt collectif à vocation sanitaire.

Les agences immobilières, banques, agences d'intérim, agences de voyage, courtiers d'assurance sont compris dans cette destination.

Pour être rattachées à la destination de bureaux, les activités de présentation et de vente directe de produits au public ne peuvent y être exercées qu'à titre accessoire.

• Commerce :

Cette destination comprend les locaux destinés à la présentation, à la location ou à la vente directe de produits au public et les locaux annexes destinés à l'entreposage des produits.

Cette destination concerne également les activités de services au public telles que laveries automatiques, pressing, retouches, repassage, coiffure, soins de beauté, entretien corporel, activités photographiques, salles de jeux, reprographie, photocopie, complexes cinématographiques, enseignement de la conduite.

De la même façon, les activités artisanales exercées à des fins de vente directe de leur production au public relèvent de la destination commerciale (boulangerie, boucherie...)

Les cafés et les restaurants sont compris dans cette destination, tout comme les « points permanents de retrait par la clientèle d'achats de détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile », ou « drive ».

Le commerce de gros sans activité de détail n'entre pas dans cette destination.

• Entrepôts :

Cette destination comprend les locaux logistiques destinés à l'entreposage et au reconditionnement de produits, de marchandises et de matériaux ainsi que le commerce de gros sans activité de détail.

Les "points permanents de retrait par la clientèle d'achats de détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile", ou "drive", n'entrent pas dans cette catégorie. Ils sont ainsi considérés comme des surfaces commerciales (voir destination "commerce").

• **Exploitation agricole et forestière :**

Cette destination comprend :

- Pour les exploitations agricoles : les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité agricole telle que définie au Livre III, chapitre 1er du Code rural et de la pêche.

Ils permettent notamment la culture (châssis, serres...) et/ou l'élevage des animaux, y compris les centres de transit, le stockage des productions et des récoltes, l'accueil des salariés agricoles et le rangement du matériel, la transformation des produits de l'exploitation et, le cas échéant, leur commercialisation sur le site de l'exploitation.

Ils comprennent également les centres équestres, haras, etc. dès lors qu'ils sont sans lien avec des activités de spectacle.

Ils prennent en compte la production et, le cas échéant, la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation. Toutefois, cette production doit être issue pour au moins 50 % de matières provenant de cette ou de ces exploitations.

- Pour les exploitations forestières : toutes les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité forestière, à savoir la production de bois, le prélèvement de produits sur la forêt vivante (liège, gommages...), voire la cueillette. L'exploitation forestière permet la gestion et l'entretien durable des ressources forestières et leur valorisation marchande dans le cadre de la vente de produits bruts ou très peu transformés.

• **Habitation :**

Cette destination comprend tous les logements, notamment les logements liés et nécessaires au bon fonctionnement des entreprises agricoles, forestières, artisanales, industrielles ou commerciales. Relèvent également de l'habitation, les chambres d'hôtes, les locaux ou aménagements annexes à l'habitation tels que piscine, garage, abri de jardin...

• **Hébergement hôtelier :**

Cette destination comprend tout mode d'hébergement relevant de l'application du livre III du Code du tourisme, notamment les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel et résidence de tourisme, les gîtes, les établissements hôteliers de plein air de type campings et parc résidentiel de loisirs. Sont aussi concernées les fermes auberges, salles de réception, etc...

Relèvent également de cette destination les résidences services dès lors que les critères suivants sont exhaustivement et cumulativement respectés :

- un hébergement à caractère temporaire,

- un minimum d'espaces communs propres aux hôtels non laissés à la libre disposition de ses occupants (restauration, blanchisserie, accueil).

A défaut du respect de l'ensemble de ces critères, ces résidences sont rattachées à la destination d'habitation.

• **Industrie :**

Cette destination comprend les constructions, installations et aménagements destinés à des activités économiques de fabrication, de façonnage, d'assemblage, de transformation pour produire en série des biens matériels commercialisables. Ainsi, c'est le processus de production qui différencie l'industrie de l'artisanat.

Elle comprend également les activités d'extraction et d'exploitation de matières premières, la production d'énergie, les activités de retraitement, de démantèlement et/ou de recyclage.

• **Services publics ou d'intérêt collectif :**

Cette destination comprend les constructions, aménagements et installations, publics ou privés, destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général et à répondre à un besoin collectif, notamment dans la gestion et l'entretien des milieux naturels, dans les domaines administratifs, hospitaliers, sanitaires (cabinets médicaux, maisons médicales et regroupements de professionnels de la santé...), sociaux, culturels (salles de spectacles, cinémas hors complexes cinématographiques...), sportifs, récréatifs et de loisirs, cultuels, judiciaires et pénitenciers, de la défense, des secours et de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, de l'accueil de l'enfance et de la petite enfance.

Elle concerne également :

- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (pépinières, incubateurs) ;
- les locaux d'hébergement relevant du code de la construction et de l'habitation (hébergements et logements temporaires pour les personnes et ménages en difficultés : maisons relais, hébergements d'urgence...) ;
- les dispositifs prévus dans le cadre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage ;
- les constructions et installations destinées au bon fonctionnement des services urbains (transport, eau, assainissement, déchets, énergies, communication, dispositifs de production d'énergies renouvelables...).

Principes généraux

Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble. Ainsi, à titre d'exemple, les locaux annexes de type bureaux, locaux de gardiennage ou d'entreposage nécessaires au bon fonctionnement d'une activité d'artisanat ou d'industrie, sont rattachés à leur destination principale. Toutefois, dans certains cas, pour certaines destinations ou certains zonages, des conditions particulières peuvent être définies. Celles-ci le sont alors expressément dans la règle de la zone concernée.

Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations, au prorata de la surface de plancher affectée à chacune d'entre elles.

1.2. Occupations et utilisations du sol interdites

De manière générale, les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement, de paysage sont interdites.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, délimités au plan de zonage ou en annexe du PLU, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme et / ou de la réglementation en vigueur.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'artisanat, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions destinées aux bureaux, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions destinées à l'entrepôt, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, ou le changement de destination vers cette destination.
- Les constructions destinées à l'habitation, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions destinées à l'industrie, ou le changement de destination vers cette destination à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- La construction et l'extension de garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés sauf s'ils sont directement liés et nécessaires à une destination autorisée dans la zone.
- Les constructions, installations et aménagements portant atteinte aux éléments repérés au plan de zonage au 1/5000° relevant des "dispositions particulières relatives aux continuités écologiques, zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager".

1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sont soumises aux conditions et/ou restrictions suivantes.

1.3.1. Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

En application des dispositions du Code de l'urbanisme, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée.

Toutefois, toute reconstruction est interdite si celle-ci expose ses occupants à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité.

Par ailleurs, dans le cas où la destruction résulte d'une démolition volontaire, la reconstruction à l'identique n'est autorisée que si l'édification d'une construction équivalente s'avère impossible dans le cadre de l'application du présent règlement.

1.3.2. Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Sont autorisées dans les conditions définies ci-dessous, les constructions suivantes :

1.3.2.1. Constructions destinées à l'artisanat

Dès lors qu'elles sont nécessaires au développement des activités de service public ou d'intérêt collectif de la zone :

- les constructions destinées à l'artisanat ;
- la réhabilitation, l'extension, la surélévation des constructions destinées à l'artisanat ;
- le changement de destination vers l'artisanat.

Est également autorisée la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation des constructions existantes avant l'approbation du PLU 3.1 destinées à l'artisanat, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

1.3.2.2. Constructions destinées au bureau

Dès lors qu'elles sont nécessaires au développement des activités de service public ou d'intérêt collectif de la zone :

- les constructions destinées au bureau ;
- la réhabilitation, l'extension, la surélévation des constructions destinées au bureau ;
- le changement de destination vers le bureau.

Est également autorisée la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation des constructions existantes avant l'approbation du PLU 3.1 destinées au bureau, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

1.3.2.3. Constructions destinées au commerce

Dès lors qu'elles sont nécessaires au développement des activités de service public ou d'intérêt collectif de la zone :

- les constructions destinées au commerce ;
- la réhabilitation, l'extension, la surélévation des constructions destinées au commerce ;
- le changement de destination vers le commerce.

Toutefois, dans ces conditions, elles sont autorisées, dans la limite de 300 m² de surface de plancher affectée au commerce.

Est également autorisée la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de commerces existants avant l'approbation du PLU 3.1, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux et sans pouvoir excéder une surface de plancher totale de 300 m² affectée au commerce.

1.3.2.4. Constructions destinées à l'entrepôt

Dès lors qu'elles sont nécessaires au développement des activités de service public ou d'intérêt collectif de la zone :

- les constructions destinées à l'entrepôt ;
- la réhabilitation, l'extension, la surélévation des constructions destinées à l'entrepôt ;
- le changement de destination vers l'entrepôt.

Est également autorisée la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation des constructions existantes avant l'approbation du PLU 3.1 destinées à l'entrepôt, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

1.3.2.5. Constructions destinées à l'industrie

Dès lors qu'elles sont nécessaires au développement des activités de service public ou d'intérêt collectif de la zone :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- la réhabilitation, l'extension, la surélévation des constructions destinées à l'industrie ;
- le changement de destination vers l'industrie.

Est également autorisée la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation des constructions existantes avant l'approbation du PLU 3.1 destinées à l'industrie, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

1.3.2.6. Constructions destinées à l'habitation

Dès lors qu'elles ne compromettent pas le développement des activités de service public ou d'intérêt collectif de la zone :

- les constructions destinées à l'habitation ;
- la réhabilitation, l'extension, la surélévation des constructions destinées à l'habitation ;
- le changement de destination vers l'habitation.

Pour ce faire, la surface de plancher destinée à l'habitation ne doit pas être supérieure à 30% de la surface de plancher des services publics ou d'intérêt collectif existants dans la zone augmentée, le cas échéant de celle des services publics et d'intérêt collectif prévus dans l'opération.

Est également autorisée la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation des constructions existantes avant l'approbation du PLU 3.1 destinées à l'habitation, sans création de nouveau logement, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

1.3.2.7. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

Dès lors qu'elles sont nécessaires au développement des activités de service public ou d'intérêt collectif de la zone :

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- la réhabilitation, l'extension, la surélévation des constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- le changement de destination vers l'hébergement hôtelier.

Est également autorisée :

- la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation des constructions existantes avant l'approbation du PLU 3.1 destinées à l'hébergement hôtelier, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux ;
- l'aménagement des terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs exploités sous le régime hôtelier et leurs équipements annexes dès lors qu'ils sont compatibles avec le caractère de la zone.

1.3.3. Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement

Au titre de la diversité sociale de l'habitat et du logement, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions suivantes :

1.3.3.1. Servitude de mixité sociale

Sur les terrains repérés au plan de zonage au 1/5000° où il est établi une servitude de mixité sociale (SMS), les prescriptions portées dans la "liste des dispositions en faveur de la diversité de l'habitat" doivent être respectées.

1.3.3.2. Secteur de diversité sociale

Dans les secteurs de diversité sociale repérés au plan de zonage au 1/5000°, toute opération ou aménagement doit comporter une part de surface de plancher destinée à du logement locatif social financé par un prêt aidé de l'Etat et / ou à de l'accession sociale.

Ainsi, toute opération ou aménagement soumis à autorisation générant après travaux ou changement de destination au moins 2 000 m² de surface de plancher destinée à l'habitation est concernée. La part doit alors être supérieure ou égale au pourcentage fixé au plan de zonage. Ce pourcentage s'applique à la surface de plancher après travaux destinée à l'habitation.

Cette disposition ne s'applique pas :

- si l'opération est comprise dans un projet d'aménagement dont la programmation en logements a fait l'objet d'une délibération de l'autorité compétente ;
- si la parcelle ou l'unité foncière est concernée par une servitude de mixité sociale (SMS) repérée au plan de zonage ;
- si la parcelle se situe dans un quartier relevant du Contrat de Ville métropolitain.

1.3.3.3. Secteur de taille de logement

Dans les secteurs de taille de logement (STL) repérés au plan de zonage, les prescriptions portées dans la "liste des dispositions en faveur de la diversité de l'habitat" doivent être respectées.

1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

Au titre de la salubrité, de la prévention des risques et de la protection contre les nuisances, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions suivantes :

1.3.4.1. Risques naturels et technologiques

Pour protéger les biens et les personnes, les occupations et utilisations du sol sont soumises à conditions, au vu de la réglementation en vigueur (plans de prévention...) et de la connaissance du risque le plus récent, en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme. Ces conditions s'appliquent notamment dans les secteurs repérés au plan de zonage ou en annexe du PLU au titre :

- de l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, affaissements, éboulements... ;
- des risques technologiques.

1.3.4.2. Installations classées

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées au titre du Code de l'environnement sont autorisées, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

1.3.4.3. Protection des constructions contre le ruissellement des eaux pluviales

La cote des rez-de-chaussée des constructions neuves doit être supérieure d'au moins 15 cm par rapport à la cote du sol au droit des portes d'accès à la construction ou par rapport au niveau d'eau le plus élevé connu.

1.3.4.4. Affouillements et exhaussements

Les affouillements et les exhaussements sont autorisés dès lors :

- qu'ils sont liés ou nécessaires aux activités autorisées ;
- ou qu'ils sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances ;

- ou qu'ils sont liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.

1.3.4.5. Protection des aqueducs et des ressources naturelles

Afin d'en assurer la protection et le fonctionnement, dans les périmètres de protection des captages d'eau potable et dans les bandes de protection sanitaire de 70 m centrées sur l'axe des aqueducs de l'agglomération repérés au plan de zonage au 1/5000°, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur et à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

1.3.4.6. Bruit de l'aéroport

Dans les zones définies par le Plan d'Exposition au Bruit des aéronefs de l'aéroport de Bordeaux-Mérignac figurant dans les annexes du PLU, toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les dispositions dudit plan.

1.3.4.7. Bruit des infrastructures

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres (routes, rail), les constructions neuves à destination d'habitation doivent être préservées contre le bruit.

Est ainsi concerné tout nouveau projet de construction situé dans un des "périmètres d'isolement acoustique des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres" repérés dans le plan des périmètres divers figurant en annexes informatives du PLU.

Il doit être conçu de manière à réduire le bruit au sein de la construction et des espaces extérieurs de l'opération. Il doit également limiter le nombre de façades habitées exposées au bruit en privilégiant, à titre d'exemple, des destinations autorisées autre que l'habitation le long de l'axe bruyant. Les conditions permettant le respect de ces dispositions sont fixées au "2.3.6. Règles particulières relatives au bruit des infrastructures" du présent règlement.

La présente règle ne s'applique pas dès lors que le projet est situé dans une "séquence concernée par des dispositions particulières d'entrée de ville" repérée au plan de zonage, en application de l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme.

1.3.5. Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager

1.3.5.1. Continuités écologiques et / ou patrimoine bâti et paysager

Pour préserver les continuités écologiques et / ou le patrimoine bâti et paysager repérés au plan de zonage, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, à des dispositions particulières fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement.

Les travaux permettant le maintien et le bon fonctionnement des installations, aménagements et constructions liés à l'entretien et à la mise en valeur des cours d'eau sont autorisés.

Ces dispositions sont applicables en complément des règles fixées au chapitre 2 "Morphologie urbaine" du présent règlement.

1.3.5.2. Espaces boisés classés existants ou à créer et arbres isolés

Les espaces boisés classés existants ou à créer et les arbres isolés sont repérés au plan de zonage au 1/5000°. Ce classement interdit notamment 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 dispositions relatives aux espaces boisés classés existants ou à créer et aux arbres isolés s'appliquent dans les conditions fixées au "2.4.4. Aménagement des abords et plantations", au paragraphe "Aménagement paysager et plantations" du présent règlement.

1.3.5.3. Plantations à réaliser

Les espaces devant faire l'objet de Plantations à Réaliser (PAR) sont repérés au plan de zonage au 1/5000°.

Les dispositions relatives à ces espaces s'appliquent dans les conditions fixées au "2.4.4. Aménagement des abords et plantations", au paragraphe "Aménagement paysager et plantations" du présent règlement.

1.3.5.4. Terrains cultivés à protéger et inconstructibles

Sur les terrains cultivés à protéger et inconstructibles repérés au plan de zonage, est interdite toute occupation et utilisation du sol de nature à compromettre leur conservation. Seules sont autorisées les constructions en lien avec leur affectation (murs de clôture, abris de jardins de 5 m² maximum et de 2,50 m de hauteur totale, serres, etc.).

Dans les jardins familiaux, partagés ou apparentés, un local d'accueil est autorisé. Il ne peut excéder 20 m² maximum et 2,50 m de hauteur totale.

De même, un seul abri de jardin par jardin individuel est autorisé.

1.3.6. Autres conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions suivantes :

1.3.6.1. Routes classées à grande circulation

En dehors des espaces urbanisés, toute construction ou installation est interdite dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations et de 75 m de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. Le classement des voies et les secteurs concernés sont identifiés dans le rapport de présentation du PLU.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination (dans la limite des destinations autorisées dans la zone), à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Sur certains secteurs qui ont fait l'objet d'une étude d'aménagement, le PLU fixe de nouvelles règles d'implantation prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale et l'insertion urbaine et paysagère.

Ces secteurs, ayant fait l'objet d'une étude, sont identifiés au plan de zonage en "entrée de ville". Dans ce cadre, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des dispositions particulières fixées au plan de zonage et/ou au présent règlement (au 2.3.7 "Règles particulières applicables le long des routes classées à grande circulation") et/ou dans une orientation d'aménagement et de programmation territoriale.

1.3.6.2. Périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global

Une servitude de constructibilité limitée est fixée dans les périmètres d'attente d'un projet d'aménagement global identifié au plan de zonage.

Seuls sont autorisés les travaux ayant pour objet la réhabilitation, l'extension et/ou la surélévation mesurées, le changement de destination des constructions existantes et les constructions nouvelles, dès lors que la surface de plancher et/ou l'emprise bâtie de la construction créée n'excède pas le seuil porté au plan de zonage.

1.4. Conditions de réalisation des aires de stationnement

L'offre de stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions définis ci-après. Les obligations en matière de stationnement sont définies en fonction :

- des destinations des constructions définies au "1.1. Destination des constructions" ;
- des secteurs indicés de 1 à 5. Ils sont portés au plan de zonage au 1/5000°, dans l'intitulé de chaque zone ;

- le cas échéant, du périmètre de modération des normes repéré au plan de zonage.

1.4.1. Stationnement des véhicules motorisés

1.4.1.1. Modalités qualitatives de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur.

L'offre de stationnement peut se situer soit sur le terrain de l'opération, soit sur un terrain situé dans son environnement immédiat. Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être accessible à pied facilement depuis l'entrée des constructions.

L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, à destination des véhicules motorisés, y compris les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

Sont ainsi considérés les voies ou les espaces sur lesquels le public peut circuler librement à pied, en vélo, à l'aide d'un véhicule motorisé ou d'un moyen de transport collectif (bus ou tram).

1.4.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

- Règle générale :

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées au "1.4.1.3. Normes de stationnement".

Concernant les destinations où le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une norme chiffrée, le nombre de places doit correspondre aux besoins estimés en prenant en compte le nombre de personnes fréquentant les constructions de manière permanente (personnes travaillant dans les locaux...) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients, etc.), ainsi que les espaces de stationnement nécessaires aux véhicules de service.

Lors du calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir celui-ci au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

- Modalités pour les opérations ou parties d'opérations comprenant plusieurs constructions et / ou types de destinations :

Si une opération d'aménagement ou de construction comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, celle-ci doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des normes applicables à chacune d'elles. Cependant, les normes précitées peuvent être réduites de 20 % maximum si les places de stationnement correspondent à des occupations non concomitantes. Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places de stationnement parmi les destinations concernées.

Dans tous les cas, cette mutualisation des places de stationnement est appréciée en tenant compte de la nature des destinations concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité.

- Modalités pour les constructions existantes avant l'approbation du PLU 3.1 et les changements de destination :

De manière générale, les normes de stationnement ne sont pas applicables si l'augmentation de la surface de plancher après travaux n'excède pas 40 m². Dès lors que les normes s'appliquent, elles le sont sur la seule surface de plancher créée, déduction faite de 40 m².

De plus, pour les constructions à destination d'habitation dont la surface de plancher existante avant travaux est inférieure ou égale à 130 m², sans création de nouveau logement, les normes de stationnement ne sont pas applicables si la surface de plancher après travaux est inférieure ou égale à 170 m².

Toute réalisation de nouveau logement, y compris sans création de surface de plancher, engendre l'application des normes indiquées au "1.4.1.3. Normes de stationnement", à l'exception des logements locatifs sociaux faisant l'objet d'un prêt aidé de l'Etat.

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

Le nombre de places exigées lors de travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination.

- Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement :

Pour les constructions à destination d'habitation, le nombre minimum de places de stationnement se calcule conformément aux normes indiquées au "1.4.1.3. Normes de stationnement". Pour chaque secteur la surface de plancher créée doit être divisée par la norme correspondante.

En secteur 3, 4 et 5, ce résultat doit être rapporté au nombre de logements réalisés. Dès lors qu'il est compris entre 1 et 2, il en est fait application.

Si ce rapport est inférieur à 1, le nombre minimum de places de stationnement correspond au nombre de logements réalisés. Dès lors qu'il excède 2, le nombre minimum de places réalisées correspond à deux fois le nombre de logements réalisés.

Exemple de calcul pour les constructions à destination d'habitation :

- soit une opération de 36 logements, développant 3 000 m² de surface de plancher en secteur 3
- valeur en secteur 3 : 1 place minimum pour 65 m²
- application de la norme : $3\,000\text{ m}^2 / 65\text{ m}^2 = 46,15$ places arrondies à 46 minimum
- ratio rapporté au nombre de logements : $46 / 36 = 1,27$
- le rapport est compris entre 1 et 2 : nombre de places à réaliser = 46 minimum

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, le nombre de places de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.

Nonobstant toute disposition du présent règlement, dès lors que des logements se situent à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, et que la qualité de desserte le permet, le nombre de places de stationnement exigibles ne peut dépasser :

- 0,5 place par logement pour la construction de logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et de résidences universitaires ;
- 1 place par logement pour les autres catégories de logements.

- Conditions particulières relatives aux commerces et aux cinémas :

Nonobstant toute disposition contraire des règles spécifiques à chaque zone, les surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L.752-1 du Code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L.212-7 du Code du cinéma et de l'image animée, ne peuvent excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L.212-8 du Code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1 du Code de commerce, les surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doivent pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

- Conditions particulières relatives à l'impossibilité de réaliser des places de stationnement :

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

1.4.1.3. Normes de stationnement

Les normes de stationnement indiquées dans le tableau ci-après s'appliquent aux constructions nouvelles, aux constructions existantes et changements de destination. Dans ces deux derniers cas, les normes

Règlement pièces écrites

s'appliquent conformément aux conditions définies dans les "modalités pour les constructions existantes et les changements de destination" fixées au "1.4.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement" ci-dessus.

Normes applicables aux constructions nouvelles, aux constructions existantes et changements de destination

Destinations	Secteur 1	Secteur 2		Secteur 3		Secteur 4		Secteur 5
Habitation	1 place mini par logt	1 place mini par logt		1 place mini pour 65 m² de SP sans que le nombre minimum de places imposé pour le total de l'opération soit < à 1 place/logt et > à 2 places/logt		1 place mini pour 55 m² de SP sans que le nombre minimum de places imposé pour le total de l'opération soit < à 1 place/logt et > à 2 places/logt		1 place mini pour 50 m² de SP sans que le nombre minimum de places imposé pour le total de l'opération soit < à 1 place/logt et > à 2 places/logt
Hébergement hôtelier (HH)	1 place au plus pour 4 chambres	Hors PM 1 place au moins pour 3 chambres	Dans PM 1 place au plus pour 4 chambres	Hors PM 1 place au moins pour 2 chambres	Dans PM 1 place au plus pour 3 chambres	Hors PM 1 place au moins pour 2 chambres	Dans PM 1 place au plus pour 3 chambres	1 place au moins pour 2 chambres
Bureaux	1 place au plus pour 100 m² de SP	Hors PM 1 place au moins pour 70 m² de SP	Dans PM 1 place au plus pour 80 m² de SP	Hors PM 1 place au moins pour 40 m² de SP	Dans PM 1 place au plus pour 50 m² de SP	Hors PM 1 place au moins pour 40 m² de SP	Dans PM 1 place au plus pour 50 m² de SP	1 place au moins pour 30m² de SP
Commerces	SP affectée aux commerces hors réserves	SP affectée aux commerces < ou = à 300 m² hors réserves		SP affectée aux commerces < ou = à 300 m² hors réserves non réglementé		SP affectée aux commerces < ou = à 300 m² hors réserves non réglementé		SP affectée aux commerces < ou = à 100 m² hors réserves non réglementé
		Hors PM non réglementé	Dans PM 1 place au plus pour 70m² de SP	SP affectée aux commerces < ou = à 300 m² hors réserves non réglementé		SP affectée aux commerces < ou = à 300 m² hors réserves non réglementé		
		Hors PM 1 place au moins pour 60 m² de SP	Dans PM 1 place au plus pour 70 m² de SP	Hors PM 1 place au moins pour 40 m² de SP	Dans PM 1 place au plus pour 50 m² de SP	Hors PM 1 place au moins pour 40 m² de SP	Dans PM 1 place au plus pour 50 m² de SP	
Artisanat, Industrie, Exploitation agricole ou forestière, Entrepôt, Services publics ou d'intérêt collectif	1 place au plus pour 80m² de SP	SP affectée aux commerces > à 300 m² hors réserves		SP affectée aux commerces > à 300 m² hors réserves		SP affectée aux commerces > à 300 m² hors réserves		SP affectée aux commerces > à 100 m² hors réserves 1 place au moins pour 30m² de SP
		Hors PM 1 place au moins pour 60 m² de SP	Dans PM 1 place au plus pour 70 m² de SP	Hors PM 1 place au moins pour 40 m² de SP	Dans PM 1 place au plus pour 50 m² de SP	Hors PM 1 place au moins pour 40 m² de SP	Dans PM 1 place au plus pour 50 m² de SP	
Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation dans un des périmètres de modération des normes de stationnement délimités au plan de zonage. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.								
Aire de livraison	Surface de réserves < ou = à 200 m² : non réglementé							
L'aire de livraison à réaliser est déterminée en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité. Aire de livraison à réaliser de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.								

1.4.2. Stationnement des vélos

1.4.2.1. Modalités qualitatives de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés, protégés des intempéries (a minima couverts) et facilement accessibles depuis le domaine public. Ils doivent également être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant de stabiliser et d'attacher le vélo par le cadre).

Le stationnement des vélos doit être réalisé de plain pied. Sous réserve d'une impossibilité technique, il est admis au niveau immédiatement inférieur ou supérieur et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'offre de stationnement pour les vélos doit se situer sur l'unité foncière de l'opération, si l'offre créée ne répond qu'aux besoins de l'opération.

Toutefois, lorsque l'offre créée permet de répondre également à d'autres besoins que ceux de l'opération, elle peut être réalisée sur une unité foncière située dans son environnement immédiat. Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être facilement accessible à pied, par un parcours de moins de 50 m depuis l'entrée de la construction neuve.

1.4.2.2. Modalités de calcul des places de stationnement

Les normes de stationnement vélos sont applicables à toute construction.

Pour les constructions à destination d'habitation, les normes de stationnement vélos s'appliquent à toute construction ou opération de deux logements ou plus, y compris par changement de destination.

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées au "1.4.2.3. Normes de stationnement".

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

Le nombre de places exigées lors de travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination.

1.4.2.3. Normes de stationnement

Destinations	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5
Habitation	2 logements et + : 5 % au moins de la SP avec un minimum de 5 m ² , ou 3 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages				
Hébergement hôtelier (HH)	1 place au moins pour 3 chambres avec un minimum de 5 m ²	1 place au moins pour 3 chambres avec un minimum de 5 m ²	1 place au moins pour 4 chambres avec un minimum de 5 m ²	1 place au moins pour 4 chambres avec un minimum de 5 m ²	1 place au moins pour 4 chambres avec un minimum de 5 m ²
Bureaux	3 % au moins de SP avec un minimum de 5 m ² , ou 2 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages	3 % au moins de SP avec un minimum de 5 m ² , ou 2 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages	1,5 % au moins de SP avec un minimum de 5 m ² , ou 1 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages	1,5 % au moins de SP avec un minimum de 5 m ² , ou 1 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages	1,5 % au moins de SP avec un minimum de 5 m ² , ou 1 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages
Commerces	SP affectée aux commerces hors réserves < ou = à 300 m ² non réglementé				
	SP affectée aux commerces hors réserves > à 300 m ²				
	2 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²)	2 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²)	1 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²)	1 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²)	1 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²)
Entrepôts, exploitations agricoles et forestières	Non réglementé				
Artisanat, Industrie, Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard du réseau d'itinéraires cyclables (espace minimum dédié de 5 m ²) Les dispositifs couverts destinés au stationnement des vélos doivent être réalisés de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêner les report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.				

SP : surface de plancher

2. Morphologie urbaine

Le présent chapitre permet de définir les droits à construire applicables aux constructions et utilisations du sol autorisées au précédent chapitre.

Ces droits à construire sont déterminés par l'application cumulée des règles d'implantation (recul (R), retrait par rapport aux limites séparatives (L1 et L2), emprise bâtie, hauteurs (H_T et H_F) et espace en pleine terre).

Ces règles sont définies par une règle écrite et / ou indiquées, pour tout ou partie, au plan de zonage. Dès lors qu'une règle est portée au plan de zonage et à sa légende, elle se substitue à la règle écrite.

Pour connaître les dispositions réglementaires applicables à tout projet, il faut se référer à l'ensemble des chapitres :

- "2.2. Dispositions réglementaires - cas général"
- "2.3. Cas particuliers" pour les règles morphologiques
- "2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords"

2.1. Définitions et principes

2.1.1. Emprise bâtie

Définition

L'emprise bâtie fixée au présent règlement diffère de l'emprise au sol définie par le Code de l'urbanisme.

L'emprise bâtie maximale est définie soit par un pourcentage appliqué à la surface du terrain ou par une surface maximum.

L'emprise bâtie correspond à la projection au sol des volumes bâtis.

Sont déduits :

- tout ou partie des balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, dans la limite de 1 m de débord ;
- les marquises ou auvents sans appui au sol protégeant les accès à la construction à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements ;
- les dispositifs de protection solaire (pare-soleils...) ;
- les dispositifs nécessaires à la récupération des eaux pluviales ;
- des dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes ;
- les dispositifs d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (rampes, élévateurs...) ;

De même, ne sont pas pris en compte dans l'emprise bâtie :

- les constructions ou parties de constructions ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux (notamment les piscines non couvertes) ;
- par terrain, une seule construction d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² et de hauteur totale inférieure à 2,50 m ;
- les murs de clôture et les murs de soutènement ;
- les dispositifs voués au stationnement des vélos, couverts et non fermés par des murs pleins ;
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ;
- les dispositifs de protection contre le bruit des infrastructures prévus le cas échéant en application du "1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances" du présent règlement.

2.1.2. Implantation des constructions

Les implantations sont définies par des reculs (R), des retraits (L1 et L2).

2.1.2.1. Recul (R)

Définition

Le recul R d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies, qu'elles soient publiques ou privées ("voiries à vocation dominante des déplacements", "voiries à vocation relationnelle et de proximité" telles que définies au "3.1.2 Conditions de desserte" du présent règlement) et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique (VEP).

Constitue une emprise publique, un espace existant ou à créer ouvert au public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains. Ces espaces sont ouverts à la circulation des piétons, des 2 roues et/ou des véhicules motorisés.

La marge de recul est issue de l'application du recul R. Il s'agit de l'espace compris entre le recul minimum imposé et la voie ou l'emprise publique.

Principes généraux

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : tout ou partie des balcons, oriels, éléments de décors architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur. Sont également autorisés les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux.

Peuvent également être implantés dans les marges de recul, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

A l'exception des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, dûment exigées par la réglementation en vigueur, le stationnement est interdit dans une bande de 3 m à compter des voies et emprises publiques. Leurs conditions de réalisation sont définies au paragraphe "2.4.4.1. Espaces affectés au stationnement, voiries, constructions semi-enterrées".

2.1.2.2. Retraits (L1 et L2)

Définition

Le retrait L d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives L1 ou L2.

Celles-ci s'entendent de la manière suivante :

- les limites séparatives L1 aboutissent à une voie ou à une emprise publique ; il s'agit de limites séparatives latérales ;
- les limites séparatives L2 n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique ; il s'agit de limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.

Dans le cas d'une morphologie parcellaire complexe, il faut considérer comme limite L1 tout côté de terrain aboutissant à une voie ou emprise publique, y compris les éventuels décrochements ou brisures.

Dans le cas où le retrait L est dépendant de la hauteur H de la construction, cette hauteur est mesurée sur la façade la plus proche de la limite séparative, puis, le cas échéant, proportionnellement aux différentes hauteurs de la façade (voir croquis dans le glossaire).

Principes généraux

A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : tout ou partie des balcons, oriels, éléments de décors architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur. Sont également autorisées les constructions de faibles dimensions telles que précisées au "2.3. Cas particuliers" du présent règlement, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, les clôtures, les marquises, les

Règlement pièces écrites

auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements.

Peuvent également être implantés dans les marges de retrait, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

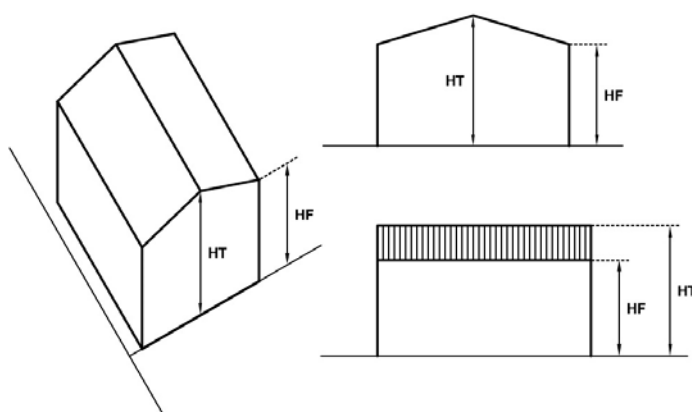
2.1.3. Hauteurs (HF et HT)

Définition

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre, d'une part le niveau du sol avant travaux ou, le cas échéant, le niveau de la voie ou de l'emprise publique (VEP) et d'autre part, un point spécifique de la construction.

- Pour la hauteur de façade H_F , ce point est situé soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

- Pour la hauteur totale H_T , il s'agit du point le plus élevé de la construction.



Les constructions ne doivent pas dépasser selon le cas un ou plusieurs des éléments suivants :

- une hauteur de façade H_F ;
- une hauteur totale H_T ;
- un gabarit ;
- un nombre de niveaux.

Toutefois, ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs H_F et H_T :

- les éléments techniques tels que cheminées, dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération de l'eau pluviale, dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;
- les éléments de décors architecturaux et les garde-corps ajourés ;
- les épaisseurs de terre et dispositifs nécessaires à la réalisation des toitures végétalisées ;
- une sur-hauteur de 1,10 m maximum de l'acrotère quand celle-ci fait fonction d'équipement de sécurité des terrasses inaccessibles.

Principes généraux

L'indication H_F (A) fixée au plan de zonage établit la possibilité pour une construction neuve de réaliser un dernier étage en attique. Il est alors fait application des dispositions suivantes :

- il n'est pas tenu compte, le cas échéant, du gabarit fixé par ailleurs ;
- l'étage en retrait est obligatoirement en recul d'au moins 2,50 m par rapport au nu des façades principales. Ce recul ne s'applique pas aux façades pignons adossées aux limites séparatives latérales.
- le débord de toiture ou de pergola au-dessus du retrait de l'étage en attique ne peut dépasser 1 m.
- si la hauteur H_F (A) est fixée à partir de la voie ou de l'espace public existant ou projeté, elle ne s'applique que dans la bande A ou, à défaut, dans une bande de 18 m à compter de la voie ou de l'espace public (ou du recul minimum imposé le cas échéant). Dans les autres cas, la H_F (A) s'applique sur toute la zone.

2.1.4. Espaces en pleine terre

Définition

Les espaces en pleine terre minimum (EPT) sont définis par un pourcentage appliqué à la surface du terrain dans le présent règlement ou fixé au plan de zonage. Le cas échéant, ce pourcentage peut être complété par l'inscription d'un cercle d'un diamètre minimum donné permettant la plantation d'un arbre.

Les espaces en pleine terre correspondent à la surface du terrain non artificialisée en pleine terre, plantée ou à planter. Ils ne peuvent pas faire l'objet de constructions, y compris enterrées, d'installations et d'aménagements conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol.

Sont notamment interdits dans les espaces en pleine terre :

- les voiries, à l'exception des sentes piétonnes à revêtements poreux ;
- l'emprise des bandes d'accès ou des servitudes de passage ;
- l'aménagement de tout stationnement ;
- la construction de tous types de bassins à fond étanche (piscines...) ;
- les fosses d'assainissement individuel.

Toutefois, sont admis dans les espaces en pleine terre :

- dans les secteurs d'assainissement individuel, les aménagements nécessaires à l'épandage en sortie de fosse ;
- les dispositifs d'arrosage enterré ;
- les dispositifs permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite réalisés sur des constructions existantes
- les clôtures.

Principes généraux

Lorsqu'un pourcentage d'emprise bâtie supérieur à celui de la zone est porté au plan de zonage, le pourcentage d'espace en pleine terre imposé est diminué de 10 points (exemple : 40 % - 10 % = 30 %).

Lorsque l'espace en pleine terre existant avant travaux ne respecte pas les normes imposées, il y est dérogé à condition de ne pas aggraver l'imperméabilisation du sol.

2.1.5. Constructions existantes

Définition

Constitue une construction existante au sens du présent règlement une construction existante avant l'approbation du PLU 3.1 comprenant l'essentiel des éléments de structures (fondations, murs porteurs, façades, planchers et couverture).

Les travaux effectués sur les constructions existantes consistent, notamment, à en changer la destination, à en modifier les façades, les toitures, et/ou les volumes existants, à étendre l'emprise bâtie dans la continuité directe des éléments bâtis existants...

Principes généraux

Si les travaux d'extension conduisent à au moins doubler l'emprise bâtie de la construction existante, les règles de "morphologie urbaine" applicables sont celles de la construction neuve. Dans le cas contraire, les règles applicables sont celles de la construction existante.

2.2. Dispositions réglementaires - cas général

Les constructions sont soumises aux dispositions réglementaires applicables aux constructions neuves ou existantes avant l'approbation du PLU 3.1, suivant le "2.1. Définitions et principes" et les règles fixées ci-après.

Pour les constructions neuves, il est nécessaire de se référer au "2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs" du présent règlement.

Pour les travaux concernant les constructions existantes, il faut se référer au "2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1" du présent règlement.

Toutefois, certains cas peuvent relever de dispositions réglementaires particulières indiquées au "2.3. Cas particuliers".

Dès lors qu'un projet cumule, sur le même terrain d'assiette, une construction neuve et des travaux d'extension sur construction existante avant l'approbation du PLU 3.1, il est fait application pour l'ensemble du projet des règles pour les constructions existantes concernant les emprises bâties et les espaces en pleine terre.

2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs

Recul	Habitation* : R adapté à la séquence urbaine	Autres destinations : $R \geq 0$ m
Retrait	Habitation* : Si $H_F \leq 3,5$ m, L1 et L2 ≥ 0 m Si $H_F > 3,5$ m, L1 et L2 = H - 4 avec un minimum de 4 m	Autres destinations : L1 ≥ 0 m L2 ≥ 0 m
Emprise bâtie	Habitation* : 40 % maximum	Autres destinations : Non réglementé
Espace en pleine terre	≥ 15 %	
Hauteur	Non réglementée ou fixée au plan de zonage	

*Habitation : les normes imposées concernent les habitations dès lors qu'elles représentent 50 % ou plus de la surface de plancher créée sur le terrain.

2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1

Recul	Habitation* : R adapté à la séquence urbaine	Autres destinations : $R \geq 0$ m
Retrait	Habitation* : Si $H_F \leq 3,5$ m, L1 et L2 ≥ 0 m Si $H_F > 3,5$ m, L1 et L2 = H - 4 avec un minimum de 4 m	Autres destinations : L1 ≥ 0 m L2 ≥ 0 m
Emprise bâtie	Habitation* : 40 % maximum	Autres destinations : Non réglementé
Espace en pleine terre	≥ 15 %	
Hauteur	Non réglementée ou fixée au plan de zonage	

* Habitation : les normes imposées concernent les habitations dès lors qu'elles représentent 50 % ou plus de la surface de plancher créée sur le terrain.

Lorsque la construction existante avant travaux n'est pas implantée suivant les présentes règles, une implantation différente peut être autorisée dans le respect des autres dispositions du présent règlement.

2.3. Cas particuliers

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général".

2.3.1. Piscines et constructions annexes à l'habitation de faibles dimensions

Sans objet.

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

Les règles édictées le cas échéant au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que châteaux d'eau, équipements ferroviaires ou portuaires, antennes de téléphonie mobile, éoliennes, panneaux solaires, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications...

Dans le cas d'une construction comprenant de 50 % à 100 % de surface de plancher destinée à des constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les reculs et les retraits sont supérieurs ou égal à 0 m. Les emprises bâties et espaces en pleine terre ne sont pas réglementés.

2.3.3. Implantations différentes

Un recul différent de celui fixé au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

Dès lors qu'une marge de recul est fixée au plan de zonage, elle se substitue aux règles écrites du présent règlement.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies et/ou emprises publiques, le recul s'applique sur au moins l'une d'entre elles. Sur les autres, le recul ne peut être inférieur au recul minimum imposé. Dans le même cas, les bandes d'implantations s'appliquent sur chacune des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

Des dispositions particulières relatives aux terrains de faible profondeur peuvent s'appliquer dès lors que ces terrains existent à la date d'approbation du présent PLU 3.1 ou qu'ils sont issus d'une division n'ayant pas eu pour effet de réduire la profondeur initiale. Ainsi, sur un terrain ou une partie de terrain dont la profondeur est inférieure ou égale à 18 m, les constructions peuvent être implantées en respectant les retraits suivants :

Règlement pièces écrites

- L1 et L2 = 0 pour les façades sans baies ou L1 et L2 supérieur ou égal à 4 m pour les façades avec baies. Dans ce cas, l'emprise bâtie et les espaces en pleine terre ne sont pas réglementés.

Pour les constructions implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques, l'occupation du domaine public peut être autorisée dans le cadre de la mise en place d'une isolation par l'extérieur, sans ancrage au sol, sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain. Ces surépaisseurs peuvent être refusées pour tenir compte des caractéristiques de voirie (largeur des trottoirs, sécurité...).

Dans le cas d'un terrain en limite de zone Nf, susceptible d'être exposé aux feux de forêts :

- un retrait d'au moins 25m est imposé aux constructions nouvelles,
- une implantation différente est admise pour permettre le respect de ce retrait,
- dans la mesure du possible, les extensions des constructions ne doivent pas aggraver la situation existante,
- concernant les constructions visées 2.3.1. Piscines et constructions annexes à l'habitation de faibles dimensions, seules les piscines sont autorisées dans ce retrait.

2.3.4. Hauteurs différentes

La hauteur H peut être augmentée de 2,50 m pour réaliser :

- soit un niveau complet semi-enterré destiné au stationnement des véhicules,
- soit une sur-hauteur du rez-de-chaussée affectée à une activité de commerce ou d'artisanat, dès lors que cette activité occupe au moins 50 % de la surface de plancher du rez-de-chaussée.

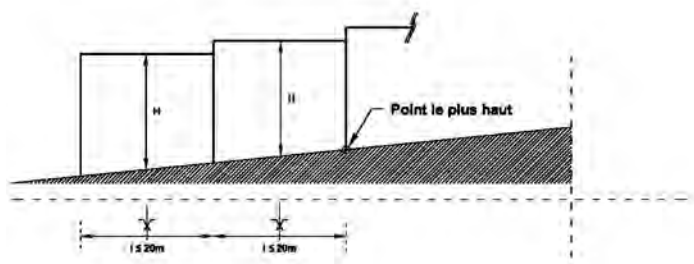
Lorsqu'une construction nouvelle, une extension et/ou une surélévation s'adosse à une construction existante, dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs H_F et H_T autorisées, la hauteur maximum de la construction nouvelle, de l'extension et/ou de la surélévation peut atteindre ces hauteurs différentes sans les dépasser.

Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs H_F et H_T autorisées, toute extension et/ou surélévation peut atteindre ces hauteurs différentes sans les dépasser.

Un projet implanté en limite de deux zones doit être conçu de manière à assurer une transition harmonieuse entre les hauteurs ou gabarits fixés pour chacune des zones.

Dans le cas d'un terrain en bordure d'une voie ou emprise publique en pente, la hauteur de la construction au droit de cette voie ou emprise est mesurée par séquences de 20 m maximum à partir de la limite séparative située au point le plus haut, et au milieu de chacune des séquences.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur de la construction est mesurée par séquence de 20 m maximum à partir du point le plus haut et au milieu de chacune des séquences.



Dans les zones susceptibles d'être exposées au risque inondation repérées au plan de zonage :

- les hauteurs maximum des constructions sont définies à partir de la cote de seuil fixée pour assurer la protection contre le risque d'inondation,
- pour les constructions existantes à usage d'habitation, la création d'un étage refuge est autorisée si les hauteurs imposées dans la zone ne le permettent pas. L'étage refuge correspond à un niveau supplémentaire d'une hauteur maximum de 3 mètres sans création de nouveaux logements.

Dans le cas de sols pollués, le niveau du sol de référence sera celui issu de la réalisation des mesures de dépollution et/ou de décontamination.

2.3.5. Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager

Une implantation différente de celle fixée au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" peut être autorisée en présence d'un Espace Boisé Classé, d'un arbre isolé, d'une servitude établie au titre du Code du Patrimoine et/ou de l'environnement, ou d'une "protection patrimoniale" établie au titre du PLU 3.1 repérés au plan de zonage.

Peuvent également justifier d'une implantation différente de celle fixée au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" :

- une masse végétale qualitative (repérée ou non) du point de vue paysager et/ou écologique ;
- une zone humide (repérée ou non) ;
- une construction remarquable (repérée ou non) du point de vue architectural, historique ou culturel ;
- un élément bâti du patrimoine vernaculaire (puits bâti, chemin creux, muret, croix de chemin...) ;
- afin de préserver l'harmonie du plan d'ensemble initial, un groupement d'habitation ou un ensemble bâti d'habitations architecturalement homogène.

Si elles existent, des dispositions particulières fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement doivent être respectées.

Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide....

L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément. Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

2.3.6. Règles particulières relatives au bruit des infrastructures

Les projets à destination d'habitation doivent être conçus de manière à réduire le bruit au sein de la construction et des espaces extérieurs de l'opération.

Le long d'une infrastructure repérée comme "périmètres d'isolement acoustique des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres" dans le plan des périmètres divers figurant en annexes informatives du PLU, une implantation différente de celle fixée au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" peut ainsi être admise concernant tout nouveau projet de construction.

Toutefois, le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, dans le respect des dispositions du présent règlement.

2.3.7. Règles particulières applicables le long des routes classées à grande circulation

Dispositions spécifiques aux entrées de ville :

- Dans les secteurs identifiés au plan de zonage en entrée de ville, des prescriptions particulières (implantation, hauteur) sont portées le cas échéant au plan de zonage. Elles s'imposent aux règles du présent règlement.

En dehors de ces espaces, les constructions doivent respecter les conditions et reculs rappelés au "1.3.6. Autres conditions particulières" du présent règlement.

2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

2.4.1. Aspect extérieur des constructions

2.4.1.1. Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à

la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes concernés par une "protection patrimoniale" repérée au plan de zonage, doivent respecter les dispositions particulières fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement.

Dès lors qu'une construction nouvelle est édifiée à proximité d'une construction concernée par une "protection patrimoniale", sur la même unité foncière ou sur une unité foncière contiguë, elle doit prendre en compte cette dernière de manière à ne pas remettre en cause son intérêt architectural, culturel et/ou historique (par exemple en terme d'implantations, de volumes, de proportions, de matériaux et de teintes, d'accompagnements paysagers).

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

- Matériaux

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire de manière à bien s'intégrer dans le respect de l'environnement bâti. Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

- Toiture

Les installations techniques situées en toiture (tels que locaux d'ascenseur, conduits et gaines de ventilation...) doivent être intégrées ou traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines plus hautes.

- Façades

Toutes les façades des constructions d'angle ou établies sur un terrain riverain de plusieurs voies, ainsi que les pignons de toutes les constructions doivent recevoir un traitement de qualité équivalente.

Dans la mesure du possible :

- les branchements et raccordements doivent être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible ;
- le parcours des descentes d'évacuation des eaux pluviales s'inscrit dans la composition des façades ;
- les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires doivent être prévues dans les façades ou sur les clôtures ;
- les dispositifs techniques tels que les appareils de climatisation et de chauffage ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils sont localisés à l'intérieur des constructions ou à défaut sur les façades latérales ou arrière.

2.4.1.2. Constructions nouvelles

Dans les secteurs présentant une unité architecturale, la volumétrie et la modénature des nouvelles constructions doivent établir la continuité des éléments ou ménager d'éventuelles transitions, sans remettre en cause le gabarit fixé.

Par ailleurs, dans le respect des dispositions du présent règlement, tout projet d'expression contemporaine est autorisé dès lors qu'il participe à la qualité du paysage dans lequel il s'insère.

2.4.1.3. Constructions existantes

Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent être conçues de manière à s'intégrer harmonieusement au bâti en privilégiant les principes de composition des façades de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénature) ainsi que le volume et le traitement de la toiture.

Pour les constructions comprises dans une séquence présentant une unité architecturale, les travaux de ravalement, de surélévation ou d'extension doivent notamment tenir compte des éléments de composition dominants, lignes de modénature, de la qualité des matériaux, traitement des toitures.

Règlement pièces écrites

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les nouveaux percements doivent s'inscrire au mieux dans l'harmonie de la composition de la façade.

La pose des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer...) ne doit pas dénaturer la composition architecturale des façades et la qualité des percements.

2.4.1.4. Rez-de-chaussée et devantures en façade sur l'espace public

Le traitement des rez-de-chaussée bordant le domaine public doit éviter le plus largement possible les locaux aveugles en façade et limiter les parties pleines, préjudiciables à la qualité de l'ambiance urbaine. Ils doivent présenter des rythmes, des jeux de matières et de teintes, des transparences. Le traitement de leur façade doit être cohérent avec les niveaux des étages supérieurs.

2.4.2. Clôtures

Les règles concernant les clôtures ne s'appliquent pas en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Lorsque le terrain est exposé à un risque d'inondation, les clôtures doivent être réalisées de manière à ne pas entraver la libre circulation des eaux.

2.4.2.1. Clôtures existantes

Le maintien et la restauration des clôtures maçonnées en pierre de taille, en moellons, les grilles en fer forgé anciennes doivent être privilégiés.

Dans le cas de travaux conduisant à la démolition totale ou partielle d'une clôture, identifiée au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement, la reconstruction à l'identique est imposée en tout ou partie.

Lors de travaux d'élargissement d'emprise de voirie conduisant à la démolition d'une clôture, celle-ci peut être reconstruite à l'identique suivant le nouvel alignement dès lors que la clôture initiale a été régulièrement autorisée.

2.4.2.2. Clôtures nouvelles

Dans ce cadre, la clôture sur le domaine public ou dans les marges de recul imposées doit être réalisée à l'aide :

- soit d'un mur plein d'une hauteur inférieure ou égale à 1,20 m ;
- soit d'un dispositif à claire-voie posé le cas échéant sur un mur bahut de 1 m de hauteur maximum. Le tout ne peut excéder au total 1,60 m.

Cette clôture est de préférence doublée d'une haie arbustive d'essences variées.

En limites séparatives, au-delà d'une marge de recul de 3 m minimum, la hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 m. Elles pourront être doublées d'un traitement végétal d'espèces en majorité caduques, buissonnantes et/ou arbustives. En bordure d'une zone A ou N, ces clôtures doivent être réalisées à l'aide d'un dispositif à claire-voie, de préférence doublé d'une haie arbustive d'essences variées.

Les dispositifs de clôture, les matériaux utilisés à cette fin, leur aspect et leur teinte doivent permettre une bonne intégration dans les séquences urbaines et paysagères. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale. Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

Au titre de la "trame bleue" et/ou de la "trame verte", des dispositions particulières sont fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement. Dans les marges inconstructibles définies, les murs pleins sont interdits. Seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un

écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.). Les clôtures doivent être végétalisées en utilisant des espèces de préférence variées, en majorité caduques, buissonnantes et/ou arbustives.

2.4.3. Affouillements et exhaussements du sol naturel

Dès lors qu'ils sont autorisés, les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être limités et traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

2.4.4. Aménagement des abords et plantations

2.4.4.1. Espaces affectés au stationnement, voiries, constructions semi-enterrées

En application du "2.1.2. Implantation des constructions", au paragraphe "Recul", dans une bande de 5 m à compter des voies et emprises publiques, il est autorisé :

- une seule place de stationnement ;
- les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite exigées par la réglementation en vigueur.

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doivent être soignés. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés et semi-enterrés doivent être traitées comme des terrasses accessibles ou plantées. Les dalles des toitures des parkings ou équipements en rez-de-chaussée, si elles sont attenantes à une construction plus haute, sont revêtues ou plantées de façon à limiter leur impact visuel.

Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places ne doivent pas être traitées d'un seul tenant, sans création de séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes. Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc. 2.1.2. Implantation des constructions

2.4.4.2. Aménagements dans la marge de recul

Les aménagements réalisés dans les marges de recul doivent recevoir un traitement soigné. Ils doivent favoriser l'infiltration naturelle de l'eau de pluie, dans le respect des normes qualitatives en vigueur.

Dans les marges de recul supérieures ou égales à 6 m, les plantations doivent comporter des arbustes et des arbres de moyen ou grand développement en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.

2.4.4.3. Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique et depuis les parcelles voisines.

2.4.4.4. Aménagement paysager et plantations

Sont considérés comme :

- arbres de petit développement : les sujets de 4 à 8 m de hauteur à l'âge adulte ;

Règlement pièces écrites

- arbres de moyen développement : les sujets de 8 à 15 m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres de grand développement : les sujets de plus de 15 m de hauteur à l'âge adulte.

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction (proportions...) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie.

Les plantations requises réglementairement sont réalisées dans les espaces en pleine terre. Elles doivent, a minima, comporter un arbre de petit développement pour 40m² d'espace en pleine terre et/ou un arbre de moyen développement pour 80 m².

Toutefois, un projet paysager différent peut être autorisé dès lors que, de manière cumulative :

- il s'appuie sur les masses végétales existantes ;
- il comporte des strates diversifiées (arbres de petit, moyen et/ou de grand développement) et d'essences variées privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes ;
- il comprend un espace d'agrément d'un seul tenant ouvert aux usagers de l'opération.

Lorsqu'un arbre de moyen ou grand développement est coupé lors du projet, un sujet qui aura un gabarit équivalent à l'âge adulte doit être replanté sur le terrain, sous réserve de la conformité aux règles de droit civil.

Le traitement des espaces affectés au projet doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues ou de fossés paysagés doit être privilégiée.

- Espaces boisés classés existants ou à créer et arbres isolés

Les espaces boisés classés existants ou à créer et les arbres isolés sont repérés au plan de zonage. Avant, pendant et après la réalisation du projet, l'état sanitaire du ou des arbres ne doit pas être compromis de quelque façon que ce soit. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. L'enherbement de cette surface doit être maintenu.

- Plantations à réaliser

Les espaces repérés au plan de zonage devant faire l'objet de Plantations à Réaliser (PAR) doivent être plantés d'arbres ou d'arbustes adaptés au site, au projet et à la nature du sol.

Les plantations doivent permettre de constituer une masse arborée et / ou arbustive conséquente à l'âge adulte. Les distances entre les plantations doivent être compatibles avec les voies ou cheminements d'accès, les espaces nécessaires à l'entretien des ouvrages et la sécurité des riverains.

Dans les PAR situés en bord de cours d'eau et le long des limites séparatives d'un terrain, les plantations en baliveaux et/ou en cépées sont admises.

Dans tous les cas, les plantations doivent être réalisées avec des essences variées privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.

3. Desserte par les réseaux et services urbains

3.1. Desserte par la voirie

3.1.1. Définition de la desserte

La voie constitue la desserte du **terrain** d'assiette du projet.

3.1.2. Conditions de desserte

Qu'elles soient publiques ou privées, lors de la création de voies nouvelles ou de la requalification/élargissement de voies existantes, les emprises, autorisées ou imposées, doivent tenir compte :

- du caractère des lieux et des composantes paysagères et naturelles environnantes ;
- des conditions de sécurité des accès et des usagers ;
- de la vocation de ces voies ;
- des services qu'elles doivent permettre d'assurer.

Leur dimensionnement et leur traitement doivent être adaptés aux usages attendus suivants :

- les « voiries à vocation dominante des déplacements » (liaisons entre les territoires permettant prioritairement l'écoulement du trafic) : la largeur d'emprise de ces voies est adaptée à leur usage, à l'existence ou non de transports en commun et de stationnement, sans pour autant être inférieure à 12,5 m ;
- les « voiries à vocation relationnelle et de proximité » (voies locales de desserte au sein d'un quartier ou d'un îlot) : la largeur d'emprise de ces voies est adaptée au contexte urbain, notamment aux marges de recul des constructions, sans pour autant être inférieure à 6,5 m pour les voies à sens unique et à 8,5 m pour les voies à double sens ;
- les « perméabilités vertes et douces » (sentelles, venelles, liaisons douces intra-îlots ou intra-quartier sans circulation automobile). Elles ne peuvent à elles seules constituer la desserte du terrain d'assiette du projet.

Les caractéristiques techniques et paysagères des voies doivent être adaptées à l'importance et à la nature du projet et à tous les modes de déplacement. Elles doivent permettre notamment d'assurer la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération, la circulation des services de sécurité, l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, la circulation et l'utilisation des engins d'entretien, la circulation et l'utilisation des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

3.2. Accès

3.2.1. Définition de l'accès

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

3.2.2. Conditions d'accès

Tout **accès** doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre et la localisation des accès devront être déterminés en tenant compte :

- des besoins liés au bon fonctionnement interne de l'opération : nature, taille, foisonnement des activités ;
- des contraintes liées au bon fonctionnement du domaine public limitrophe : sécurité de circulation des véhicules motorisés, accessibilité, sécurité et confort des circulations piétonnes, offre de stationnement public, offre et aménagements existants de transport collectif (abri, arrêt, voie tramway)...

Dans le cas de plusieurs accès indépendants au sein d'une même opération, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 par 2.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est

moindre.

Il doit être situé à une distance d'au moins 10 m des intersections des voies de desserte. Toutefois, pour les terrains d'angle dont la façade sur chaque voie est inférieure ou égale à 14 m et pour les terrains existants situés à moins de 10 m de l'intersection des voies, l'accès doit être localisé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

Sauf impossibilité technique, le choix de la localisation des rampes d'accès aux parkings enterrés ou semi-enterrés doit privilégier la moindre gêne pour les constructions contiguës (intégration à la construction, insertion dans la marge de recul en retrait des limites séparatives...).

Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès ont une largeur comprise entre 2,40 m et 3 m.

Pour les constructions à destination d'habitation de plus d'un logement, et pour les constructions relevant des autres destinations :

- les accès ont une largeur égale à 3 m avec une circulation en sens unique alterné ;
- les accès ont une largeur égale à 5,50 m avec une circulation à double sens.

Une largeur différente d'accès peut être exceptionnellement autorisée en tenant compte des besoins et contraintes liés tant au bon fonctionnement interne de l'opération qu'à celui du domaine public limitrophe.

3.2.3. 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 desservies directement par une voie ou une emprise publique.

Pour rendre constructibles les terrains concernés, elles doivent être dimensionnées pour permettre d'assurer la sécurité de leurs utilisateurs compte tenu notamment de la position de l'accès sur la voie, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Elles doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles doivent recevoir un traitement adapté au caractère des lieux et de leur environnement, notamment paysagé, et peuvent être mutualisées.

Si ces bandes d'accès ou servitudes de passage existantes avant l'approbation du PLU 3.1 ne répondent pas à ces conditions, seules les extensions et/ou surélévations mesurées sont autorisées.

La constructibilité ou non d'un terrain desservi par une nouvelle bande d'accès ou servitude de passage est portée au plan de zonage.

3.3. Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

3.3.1. Eau potable

Tout **terrain** sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Les extensions et branchements au réseau d'alimentation en eau potable doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

3.3.2. Eaux pluviales

3.3.2.1. Généralités

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

Sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent rejoindre directement le milieu naturel (par infiltration dans le sol ou rejet direct dans les eaux superficielles). A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence, au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Dans ce dernier cas, pour les constructions nouvelles et les extensions, dès lors que la surface imperméabilisée projetée est supérieure à 100 m², le débit est rejeté gravitairement au réseau public. Il est plafonné à 3 l/s/ha par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux. Dans tous les cas, l'utilisation d'un système de pompage est proscrite.

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

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

3.3.2.2. Rabattement d'eau de nappe

Le principe général est le rejet direct vers le milieu naturel (sans transiter par les réseaux publics de collecte). De façon provisoire (dans le cadre de travaux par exemple) les rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics de collecte peuvent être acceptés selon la réglementation en vigueur.

Les installations pérennes dédiées aux rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics de collecte d'eaux usées ou unitaires sont interdites. Néanmoins, ce type de rejet peut être exceptionnellement accepté vers les réseaux publics de collecte des eaux pluviales, selon la réglementation en vigueur.

3.3.3. Assainissement

3.3.3.1. Dans les secteurs d'assainissement collectif

Dans les secteurs desservis ou prévus d'être desservis par un réseau collectif d'assainissement, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur. Ces secteurs figurent dans les annexes informatives du PLU 3.1.

- Eaux usées domestiques :

Si le secteur est desservi par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées :

- le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire immédiatement.
- le raccordement des terrains supportant des constructions existantes au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public.

Si le secteur n'est pas encore desservi, et dans l'attente de la mise en service du réseau collectif des eaux usées, les terrains doivent être assainis par un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

- Eaux usées non domestiques :

Tout déversement d'effluents agricoles ou d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

3.3.3.2. Cas particuliers des eaux de piscines privées

Le rejet des eaux des piscines doit être traité dans le respect de la réglementation en vigueur. Ainsi, les eaux de vidange doivent être prioritairement rejetées dans le milieu naturel après élimination des produits de désinfection.

Par contre, les eaux de lavage (filtre...) sont assimilées à des eaux usées domestiques et doivent être traitées en conséquence.

3.3.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

D'une manière générale, les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication doivent être enterrés ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.

Pour les opérations de construction de trois logements ou plus, les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communications nécessaires doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou emprises publiques.

3.3.5. Numérique

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Toute construction neuve de plus de douze logements et / ou de locaux à destination de bureaux, d'artisanat, de commerce, d'industrie, de services publics ou d'intérêt collectif, doit réaliser un local technique adapté de 6 m² minimum.

Ce local doit être implanté sur le terrain d'assiette de la construction.

3.4. Collecte des déchets

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs. Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique mais peuvent être situés au droit de l'accès. Les locaux indépendants de stockage des déchets doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales (muret, panneau à claire-voie, haie compacte...).

3.5. Réseau de chaleur

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur classé desservant une opération et/ou une construction, les constructions neuves et les constructions faisant l'objet d'une réhabilitation importante doivent y être raccordées, dans les conditions définies par la procédure de classement.

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU 3.1

BORDEAUX
MÉTROPOLE

Règlement pièces écrites

Règlement zone US 4

Artisanat et industrie légère

> 1^{re} révision approuvée par délibération du Conseil de la
Métropole en date du 16 décembre 2016

1. Fonctions urbaines	3
1.1. Destination des constructions	3
1.2. Occupations et utilisations du sol interdites	5
1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	6
1.3.1. Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique	6
1.3.2. Conditions particulières relatives à la destination des constructions	6
1.3.3. Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement	7
1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances	7
1.3.5. Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager	8
1.3.6. Autres conditions particulières	8
1.4. Conditions de réalisation des aires de stationnement	9
1.4.1. Stationnement des véhicules motorisés	9
1.4.2. Stationnement des vélos	13
2. Morphologie urbaine	15
2.1. Définitions et principes	15
2.1.1. Emprise bâtie	15
2.1.2. Implantation des constructions	15
2.1.3. Hauteurs (HF et HT)	17
2.1.4. Espaces en pleine terre	18
2.1.5. Constructions existantes	18
2.2. Dispositions réglementaires - cas général	18
2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs	20
2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1	20
2.3. Cas particuliers	20
2.3.1. Piscines et constructions annexes à l'habitation de faibles dimensions	20
2.3.2. Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	20
2.3.3. Implantations différentes	20
2.3.4. Hauteurs différentes	21
2.3.5. Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager	21
2.3.6. Règles particulières relatives au bruit des infrastructures	22
2.3.7. Règles particulières applicables le long des routes classées à grande circulation	22
2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	22
2.4.1. Aspect extérieur des constructions	22
2.4.2. Clôtures	24
2.4.3. Affouillements et exhaussements du sol naturel	25
2.4.4. Aménagement des abords et plantations	25
3. Desserte par les réseaux et services urbains	27
3.1. Desserte par la voirie	27
3.1.1. Définition de la desserte	27
3.1.2. Conditions de desserte	27
3.2. Accès	27
3.2.1. Définition de l'accès	27
3.2.2. Conditions d'accès	27
3.2.3. Bande d'accès ou servitude de passage	28
3.3. Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	28
3.3.1. Eau potable	28
3.3.2. Eaux pluviales	29
3.3.3. Assainissement	29
3.3.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications	30
3.3.5. Numérique	30
3.4. Collecte des déchets	30
3.5. Réseau de chaleur	31

1. Fonctions urbaines

Le présent chapitre permet de connaître les occupations et utilisations autorisées dans la zone et les conditions qui s'y rattachent.

1.1. Destination des constructions

Les destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du Code de l'urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations.

Ces définitions sont communes à l'ensemble des zones.

Pour connaître les destinations autorisées sur la zone, il faut se référer aux deux chapitres du présent règlement :

- 1.2 "occupations et utilisations du sol interdites",
- 1.3 "occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".

Important : Les destinations qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions particulières, sont autorisées.

Définitions

• Artisanat :

Cette destination comprend les locaux destinés à des activités de fabrication, de façonnage, d'assemblage, de transformation, de réparation ou de prestation de services relevant de l'artisanat.

L'artisanat se différencie de l'industrie par son processus de production. Le travail y est faiblement divisé, les tâches manuelles y sont dominantes, peu répétitives et demandent un savoir et/ou un savoir faire important.

Les activités artisanales exercées à des fins de vente directe de leur production au public relèvent de la destination commerciale (boulangerie, boucherie...).

• Bureaux :

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées essentiellement des activités de direction (sièges sociaux), de prestation de services aux entreprises, de gestion, d'études, de conseil et/ou d'expertise, de conception, d'informatique, de recherche et développement, d'ingénierie, de vente par correspondance, de démarchage téléphonique ou de téléassistance...

Cette destination concerne également les locaux destinés à l'exercice des professions libérales de services (avocats, architectes, professions paramédicales, vétérinaires, etc...). Les cabinets médicaux, maisons médicales et regroupements de professionnels de la santé entrent dans la destination des services publics ou d'intérêt collectif à vocation sanitaire.

Les agences immobilières, banques, agences d'intérim, agences de voyage, courtiers d'assurance sont compris dans cette destination.

Pour être rattachées à la destination de bureaux, les activités de présentation et de vente directe de produits au public ne peuvent y être exercées qu'à titre accessoire.

• Commerce :

Cette destination comprend les locaux destinés à la présentation, à la location ou à la vente directe de produits au public et les locaux annexes destinés à l'entreposage des produits.

Cette destination concerne également les activités de services au public telles que laveries automatiques, pressing, retouches, repassage, coiffure, soins de beauté, entretien corporel, activités photographiques, salles de jeux, reprographie, photocopie, complexes cinématographiques, enseignement de la conduite.

De la même façon, les activités artisanales exercées à des fins de vente directe de leur production au public relèvent de la destination commerciale (boulangerie, boucherie...)

Les cafés et les restaurants sont compris dans cette destination, tout comme les « points permanents de retrait par la clientèle d'achats de détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile », ou « drive ».

Le commerce de gros sans activité de détail n'entre pas dans cette destination.

• Entrepôts :

Cette destination comprend les locaux logistiques destinés à l'entreposage et au reconditionnement de produits, de marchandises et de matériaux ainsi que le commerce de gros sans activité de détail.

Les "points permanents de retrait par la clientèle d'achats de détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile", ou "drive", n'entrent pas dans cette catégorie. Ils sont ainsi considérés comme des surfaces commerciales (voir destination "commerce").

• **Exploitation agricole et forestière :**

Cette destination comprend :

- Pour les exploitations agricoles : les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité agricole telle que définie au Livre III, chapitre 1er du Code rural et de la pêche.

Ils permettent notamment la culture (châssis, serres...) et/ou l'élevage des animaux, y compris les centres de transit, le stockage des productions et des récoltes, l'accueil des salariés agricoles et le rangement du matériel, la transformation des produits de l'exploitation et, le cas échéant, leur commercialisation sur le site de l'exploitation.

Ils comprennent également les centres équestres, haras, etc. dès lors qu'ils sont sans lien avec des activités de spectacle.

Ils prennent en compte la production et, le cas échéant, la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation. Toutefois, cette production doit être issue pour au moins 50 % de matières provenant de cette ou de ces exploitations.

- Pour les exploitations forestières : toutes les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité forestière, à savoir la production de bois, le prélèvement de produits sur la forêt vivante (liège, gommages...), voire la cueillette. L'exploitation forestière permet la gestion et l'entretien durable des ressources forestières et leur valorisation marchande dans le cadre de la vente de produits bruts ou très peu transformés.

• **Habitation :**

Cette destination comprend tous les logements, notamment les logements liés et nécessaires au bon fonctionnement des entreprises agricoles, forestières, artisanales, industrielles ou commerciales. Relèvent également de l'habitation, les chambres d'hôtes, les locaux ou aménagements annexes à l'habitation tels que piscine, garage, abri de jardin...

• **Hébergement hôtelier :**

Cette destination comprend tout mode d'hébergement relevant de l'application du livre III du Code du tourisme, notamment les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel et résidence de tourisme, les gîtes, les établissements hôteliers de plein air de type campings et parc résidentiel de loisirs. Sont aussi concernées les fermes auberges, salles de réception, etc...

Relèvent également de cette destination les résidences services dès lors que les critères suivants sont exhaustivement et cumulativement respectés :

- un hébergement à caractère temporaire,

- un minimum d'espaces communs propres aux hôtels non laissés à la libre disposition de ses occupants (restauration, blanchisserie, accueil).

A défaut du respect de l'ensemble de ces critères, ces résidences sont rattachées à la destination d'habitation.

• **Industrie :**

Cette destination comprend les constructions, installations et aménagements destinés à des activités économiques de fabrication, de façonnage, d'assemblage, de transformation pour produire en série des biens matériels commercialisables. Ainsi, c'est le processus de production qui différencie l'industrie de l'artisanat.

Elle comprend également les activités d'extraction et d'exploitation de matières premières, la production d'énergie, les activités de retraitement, de démantèlement et/ou de recyclage.

• **Services publics ou d'intérêt collectif :**

Cette destination comprend les constructions, aménagements et installations, publics ou privés, destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général et à répondre à un besoin collectif, notamment dans la gestion et l'entretien des milieux naturels, dans les domaines administratifs, hospitaliers, sanitaires (cabinets médicaux, maisons médicales et regroupements de professionnels de la santé...), sociaux, culturels (salles de spectacles, cinémas hors complexes cinématographiques...), sportifs, récréatifs et de loisirs, cultuels, judiciaires et pénitenciers, de la défense, des secours et de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, de l'accueil de l'enfance et de la petite enfance.

Elle concerne également :

- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (pépinières, incubateurs) ;
- les locaux d'hébergement relevant du code de la construction et de l'habitation (hébergements et logements temporaires pour les personnes et ménages en difficultés : maisons relais, hébergements d'urgence...) ;
- les dispositifs prévus dans le cadre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage ;
- les constructions et installations destinées au bon fonctionnement des services urbains (transport, eau, assainissement, déchets, énergies, communication, dispositifs de production d'énergies renouvelables...).

Principes généraux

Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble. Ainsi, à titre d'exemple, les locaux annexes de type bureaux, locaux de gardiennage ou d'entreposage nécessaires au bon fonctionnement d'une activité d'artisanat ou d'industrie, sont rattachés à leur destination principale. Toutefois, dans certains cas, pour certaines destinations ou certains zonages, des conditions particulières peuvent être définies. Celles-ci le sont alors expressément dans la règle de la zone concernée.

Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations, au prorata de la surface de plancher affectée à chacune d'entre elles.

1.2. Occupations et utilisations du sol interdites

De manière générale, les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement, de paysage sont interdites.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, délimités au plan de zonage ou en annexe du PLU, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme et / ou de la réglementation en vigueur.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées aux bureaux, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions destinées au commerce, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions destinées à l'entrepôt, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, ou le changement de destination vers cette destination.
- Les constructions destinées à l'habitation, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- L'aménagement de terrains de camping / caravanning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs isolées.
- Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés sauf s'ils sont directement liés et nécessaires à une destination autorisée dans la zone.

1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sont soumises aux conditions et/ou restrictions suivantes.

1.3.1. Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

En application des dispositions du Code de l'urbanisme, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée.

Toutefois, toute reconstruction est interdite si celle-ci expose ses occupants à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité.

Par ailleurs, dans le cas où la destruction résulte d'une démolition volontaire, la reconstruction à l'identique n'est autorisée que si l'édification d'une construction équivalente s'avère impossible dans le cadre de l'application du présent règlement.

1.3.2. Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Sont autorisées dans les conditions définies ci-dessous, les constructions suivantes :

1.3.2.1. Constructions destinées au bureau

La construction de bureaux à l'étage dès lors qu'ils sont compris dans une opération mixte combinant des destinations d'artisanat et/ou d'entrepôt et/ou d'industrie. Dans ces conditions, les bureaux ne peuvent excéder 50 % de la surface de plancher totale de l'opération.

La réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de bureaux existants avant l'approbation du PLU 3.1, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

1.3.2.2. Constructions destinées au commerce

Dès lors qu'elles participent exclusivement à développer les services aux entreprises ou aux employés présents sur la zone :

- les constructions destinées au commerce ;
- la réhabilitation, l'extension, la surélévation des constructions destinées au commerce ;
- le changement de destination vers le commerce.

Toutefois, dans ces conditions, elles sont autorisées dans une opération mixte combinant des destinations d'artisanat et/ou d'industrie, dans la limite de 300 m² de surface de plancher affectée au commerce, hors réserves, et ne peuvent excéder 50 % de la surface de plancher existant avant travaux ou à créer.

Est également autorisée la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de commerces existants avant l'approbation du PLU 3.1, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux et sans pouvoir excéder une surface de plancher totale de 300 m² affectée au commerce, hors réserves.

1.3.2.3. Constructions destinées à l'entrepôt

La construction, la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de constructions à destination d'entrepôt permettant des activités de logistique urbaine (acheminement, livraison et gestions des flux de marchandises et de biens qui entrent, sortent et circulent en ville, notamment la messagerie) et le commerce de gros.

Est également autorisée la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de constructions à destination d'entrepôts existants avant l'approbation du PLU 3.1, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

1.3.2.4. Constructions destinées à l'habitation

Dès lors qu'elles sont liées et nécessaires aux activités présentes sur la zone (direction, surveillance, gardiennage) :

- les constructions destinées à l'habitation ;

Règlement pièces écrites

- la réhabilitation, l'extension, la surélévation des constructions destinées à l'habitation ;
- le changement de destination vers l'habitation.

Est également autorisée la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation des constructions existantes avant l'approbation du PLU 3.1 destinées à l'habitation, sans création de nouveau logement, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

1.3.2.5. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

La réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de constructions à destination d'hébergement hôtelier existantes avant l'approbation du PLU 3.1, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

1.3.3. Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement

Sans objet.

1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

Au titre de la salubrité, de la prévention des risques et de la protection contre les nuisances, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions suivantes :

1.3.4.1. Risques naturels et technologiques

Pour protéger les biens et les personnes, les occupations et utilisations du sol sont soumises à conditions, au vu de la réglementation en vigueur (plans de prévention...) et de la connaissance du risque le plus récent, en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme. Ces conditions s'appliquent notamment dans les secteurs repérés au plan de zonage ou en annexe du PLU au titre :

- de l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, affaissements, éboulements... ;
- des risques technologiques.

1.3.4.2. Installations classées

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées au titre du Code de l'environnement sont autorisées, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

1.3.4.3. Protection des constructions contre le ruissellement des eaux pluviales

La cote des rez-de-chaussée des constructions neuves doit être supérieure d'au moins 15 cm par rapport à la cote du sol au droit des portes d'accès à la construction ou par rapport au niveau d'eau le plus élevé connu.

1.3.4.4. Affouillements et exhaussements

Les affouillements et les exhaussements sont autorisés dès lors :

- qu'ils sont liés ou nécessaires aux activités autorisées ;
- ou qu'ils sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances ;
- ou qu'ils sont liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.

1.3.4.5. Protection des aqueducs et des ressources naturelles

Afin d'en assurer la protection et le fonctionnement, dans les périmètres de protection des captages d'eau potable et dans les bandes de protection sanitaire de 70 m centrées sur l'axe des aqueducs de l'agglomération repérés au plan de zonage au 1/5000°, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur et à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

1.3.4.6. Bruit de l'aéroport

Dans les zones définies par le Plan d'Exposition au Bruit des aéronefs de l'aéroport de Bordeaux-Mérignac figurant dans les annexes du PLU, toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les dispositions dudit plan.

1.3.4.7. Bruit des infrastructures

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres (routes, rail), les constructions neuves à destination d'habitation doivent être préservées contre le bruit.

Est ainsi concerné tout nouveau projet de construction situé dans un des "périmètres d'isolement acoustique des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres" repérés dans le plan des périmètres divers figurant en annexes informatives du PLU.

La présente règle ne s'applique pas dès lors que le projet est situé dans une "séquence concernée par des dispositions particulières d'entrée de ville" repérée au plan de zonage, en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme.

1.3.5. Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager

1.3.5.1. Continuités écologiques et / ou patrimoine bâti et paysager

Pour préserver les continuités écologiques et / ou le patrimoine bâti et paysager repérés au plan de zonage, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, à des dispositions particulières fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement.

Les travaux permettant le maintien et le bon fonctionnement des installations, aménagements et constructions liés à l'entretien et à la mise en valeur des cours d'eau sont autorisés.

Ces dispositions sont applicables en complément des règles fixées au chapitre 2 "Morphologie urbaine" du présent règlement.

1.3.5.2. Espaces boisés classés existants ou à créer et arbres isolés

Les espaces boisés classés existants ou à créer et les arbres isolés sont repérés au plan de zonage au 1/5000°. Ce classement interdit notamment 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 dispositions relatives aux espaces boisés classés existants ou à créer et aux arbres isolés s'appliquent dans les conditions fixées au "2.4.4. Aménagement des abords et plantations", au paragraphe "Aménagement paysager et plantations" du présent règlement.

1.3.5.3. Plantations à réaliser

Les espaces devant faire l'objet de Plantations à Réaliser (PAR) sont repérés au plan de zonage au 1/5000°.

Les dispositions relatives à ces espaces s'appliquent dans les conditions fixées au "2.4.4. Aménagement des abords et plantations", au paragraphe "Aménagement paysager et plantations" du présent règlement.

1.3.6. Autres conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions suivantes :

1.3.6.1. Routes classées à grande circulation

En dehors des espaces urbanisés, toute construction ou installation est interdite dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations et de 75 m de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. Le classement des voies et les secteurs concernés sont identifiés dans le rapport de présentation du PLU.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination (dans la limite des destinations autorisées dans la zone), à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Sur certains secteurs qui ont fait l'objet d'une étude d'aménagement, le PLU fixe de nouvelles règles d'implantation prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale et l'insertion urbaine et paysagère.

Ces secteurs, ayant fait l'objet d'une étude, sont identifiés au plan de zonage en "entrée de ville". Dans ce cadre, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des dispositions particulières fixées au plan de zonage et/ou au présent règlement (au 2.3.7 "Règles particulières applicables le long des routes classées à grande circulation") et/ou dans une orientation d'aménagement et de programmation territoriale.

1.4. Conditions de réalisation des aires de stationnement

L'offre de stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions définis ci-après. Les obligations en matière de stationnement sont définies en fonction :

- des destinations des constructions définies au "1.1. Destination des constructions" ;
- des secteurs indicés de 1 à 5. Ils sont portés au plan de zonage au 1/5000°, dans l'intitulé de chaque zone ;
- le cas échéant, du périmètre de modération des normes repéré au plan de zonage.

1.4.1. Stationnement des véhicules motorisés

1.4.1.1. Modalités qualitatives de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur.

L'offre de stationnement peut se situer soit sur le terrain de l'opération, soit sur un terrain situé dans son environnement immédiat. Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être accessible à pied facilement depuis l'entrée des constructions.

L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, à destination des véhicules motorisés, y compris les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

Sont ainsi considérés les voies ou les espaces sur lesquels le public peut circuler librement à pied, en vélo, à l'aide d'un véhicule motorisé ou d'un moyen de transport collectif (bus ou tram).

1.4.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

- Règle générale :

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées au "1.4.1.3. Normes de stationnement".

Concernant les destinations où le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une norme chiffrée, le nombre de places doit correspondre aux besoins estimés en prenant en compte le nombre de personnes fréquentant les constructions de manière permanente (personnes travaillant dans les locaux...) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients, etc.), ainsi que les espaces de stationnement nécessaires aux véhicules de service.

Lors du calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir celui-ci au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

- Modalités pour les opérations ou parties d'opérations comprenant plusieurs constructions et / ou types de destinations :

Si une opération d'aménagement ou de construction comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, celle-ci doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des normes

applicables à chacune d'elles. Cependant, les normes précitées peuvent être réduites de 20 % maximum si les places de stationnement correspondent à des occupations non concomitantes. Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places de stationnement parmi les destinations concernées.

Dans tous les cas, cette mutualisation des places de stationnement est appréciée en tenant compte de la nature des destinations concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité.

- Modalités pour les constructions existantes avant l'approbation du PLU 3.1 et les changements de destination :

De manière générale, les normes de stationnement ne sont pas applicables si l'augmentation de la surface de plancher après travaux n'excède pas 40 m². Dès lors que les normes s'appliquent, elles le sont sur la seule surface de plancher créée, déduction faite de 40 m².

De plus, pour les constructions à destination d'habitation dont la surface de plancher existante avant travaux est inférieure ou égale à 130 m², sans création de nouveau logement, les normes de stationnement ne sont pas applicables si la surface de plancher après travaux est inférieure ou égale à 170 m².

Toute réalisation de nouveau logement, y compris sans création de surface de plancher, engendre l'application des normes indiquées au "1.4.1.3. Normes de stationnement".

Pour les constructions à destination de commerce situées hors périmètres de modération, sans changement de destination, les normes ne sont pas applicables si la surface de plancher après travaux est inférieure ou égale à 1 500 m².

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

Le nombre de places exigées lors de travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination.

- Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement :

Pour les constructions à destination d'habitation, le nombre minimum de places de stationnement se calcule conformément aux normes indiquées au "1.4.1.3. Normes de stationnement". Pour chaque secteur la surface de plancher créée doit être divisée par la norme correspondante.

En secteur 3, 4 et 5, ce résultat doit être rapporté au nombre de logements réalisés. Dès lors qu'il est compris entre 1 et 2, il en est fait application.

Si ce rapport est inférieur à 1, le nombre minimum de places de stationnement correspond au nombre de logements réalisés. Dès lors qu'il excède 2, le nombre minimum de places réalisées correspond à deux fois le nombre de logements réalisés.

- Conditions particulières relatives aux commerces et aux cinémas :

Nonobstant toute disposition contraire des règles spécifiques à chaque zone, les surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L.752-1 du Code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L.212-7 du Code du cinéma et de l'image animée, ne peuvent excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L.212-8 du Code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1 du Code de commerce, les surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doivent pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

- Conditions particulières relatives à l'impossibilité de réaliser des places de stationnement :

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

1.4.1.3. Normes de stationnement

Les normes de stationnement indiquées dans le tableau ci-après s'appliquent aux constructions nouvelles, aux constructions existantes et changements de destination. Dans ces deux derniers cas, les normes s'appliquent conformément aux conditions définies dans les "modalités pour les constructions existantes et les changements de destination" fixées au "1.4.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement" ci-dessus.

Normes applicables aux constructions nouvelles, aux constructions existantes et changements de destination

Destinations	Secteur 1	Secteur 2		Secteur 3		Secteur 4		Secteur 5
Habitation	1 place mini par logt	1 place mini par logt		1 place mini pour 65 m² de SP sans que le nombre minimum de places imposé pour le total de l'opération soit < à 1 place/logt et > à 2 places/logt		1 place mini pour 55 m² de SP sans que le nombre minimum de places imposé pour le total de l'opération soit < à 1 place/logt et > à 2 places/logt		1 place mini pour 50 m² de SP sans que le nombre minimum de places imposé pour le total de l'opération soit < à 1 place/logt et > à 2 places/logt
Hébergement hôtelier (HH)	1 place au plus pour 4 chambres	Hors PM 1 place au moins pour 3 chambres	Dans PM 1 place au plus pour 4 chambres	Hors PM 1 place au moins pour 2 chambres	Dans PM 1 place au plus pour 3 chambres	Hors PM 1 place au moins pour 2 chambres	Dans PM 1 place au plus pour 3 chambres	1 place au moins pour 2 chambres
Bureaux	1 place au plus pour 100 m² de SP	Hors PM 1 place au moins pour 70 m² de SP	Dans PM 1 place au plus pour 80 m² de SP	Hors PM 1 place au moins pour 40 m² de SP	Dans PM 1 place au plus pour 50 m² de SP	Hors PM 1 place au moins pour 40 m² de SP	Dans PM 1 place au plus pour 50 m² de SP	1 place au moins pour 30m² de SP
Commerces	SP affectée aux commerces hors réserves	SP affectée aux commerces < ou = à 300 m² hors réserves		SP affectée aux commerces < ou = à 300 m² hors réserves non réglementé		SP affectée aux commerces < ou = à 300 m² hors réserves non réglementé		SP affectée aux commerces < ou = à 100 m² hors réserves non réglementé
		Hors PM non réglementé	Dans PM 1 place au plus pour 70m² de SP	SP affectée aux commerces < ou = à 300 m² hors réserves non réglementé		SP affectée aux commerces < ou = à 300 m² hors réserves non réglementé		
		SP affectée aux commerces > à 300 m² hors réserves		SP affectée aux commerces > à 300 m² hors réserves		SP affectée aux commerces > à 300 m² hors réserves		
		Hors PM 1 place au moins pour 60 m² de SP	Dans PM 1 place au plus pour 70 m² de SP	Hors PM 1 place au moins pour 40 m² de SP	Dans PM 1 place au plus pour 50 m² de SP	Hors PM 1 place au moins pour 40 m² de SP	Dans PM 1 place au plus pour 50 m² de SP	
Artisanat, Industrie, Exploitation agricole ou forestière, Entrepôt, Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation dans un des périmètres de modération des normes de stationnement délimités au plan de zonage. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.							
Aire de livraison	L'aire de livraison à réaliser est déterminée en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité. Aire de livraison à réaliser de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.		Surface de réserves < ou = à 200 m² : non réglementé					
	L'aire de livraison à réaliser est déterminée en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité. Aire de livraison à réaliser de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.		Surface de réserves > à 200 m² :					

1.4.2. Stationnement des vélos

1.4.2.1. Modalités qualitatives de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés, protégés des intempéries (a minima couverts) et facilement accessibles depuis le domaine public. Ils doivent également être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant de stabiliser et d'attacher le vélo par le cadre).

Le stationnement des vélos doit être réalisé de plain pied. Sous réserve d'une impossibilité technique, il est admis au niveau immédiatement inférieur ou supérieur et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'offre de stationnement pour les vélos doit se situer sur l'unité foncière de l'opération, si l'offre créée ne répond qu'aux besoins de l'opération.

Toutefois, lorsque l'offre créée permet de répondre également à d'autres besoins que ceux de l'opération, elle peut être réalisée sur une unité foncière située dans son environnement immédiat. Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être facilement accessible à pied, par un parcours de moins de 50 m depuis l'entrée de la construction neuve.

1.4.2.2. Modalités de calcul des places de stationnement

Les normes de stationnement vélos sont applicables à toute construction.

Pour les constructions à destination d'habitation, les normes de stationnement vélos s'appliquent à toute construction ou opération de deux logements ou plus, y compris par changement de destination.

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées au "1.4.2.3. Normes de stationnement".

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

Le nombre de places exigées lors de travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination.

1.4.2.3. Normes de stationnement

Destinations	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5
Habitation	2 logements et + : 5 % au moins de la SP avec un minimum de 5 m ² , ou 3 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages				
Hébergement hôtelier (HH)	1 place au moins pour 3 chambres avec un minimum de 5 m ²	1 place au moins pour 3 chambres avec un minimum de 5 m ²	1 place au moins pour 4 chambres avec un minimum de 5 m ²	1 place au moins pour 4 chambres avec un minimum de 5 m ²	1 place au moins pour 4 chambres avec un minimum de 5 m ²
Bureaux	3 % au moins de SP avec un minimum de 5 m ² , ou 2 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages	3 % au moins de SP avec un minimum de 5 m ² , ou 2 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages	1,5 % au moins de SP avec un minimum de 5 m ² , ou 1 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages	1,5 % au moins de SP avec un minimum de 5 m ² , ou 1 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages	1,5 % au moins de SP avec un minimum de 5 m ² , ou 1 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages
Commerces	SP affectée aux commerces hors réserves < ou = à 300 m ² non réglementé				
	SP affectée aux commerces hors réserves > à 300 m ²				
	2 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²)	2 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²)	1 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²)	1 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²)	1 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²)
Entrepôts, exploitations agricoles et forestières	Non réglementé				
Artisanat, Industrie, Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard du réseau d'itinéraires cyclables (espace minimum dédié de 5 m ²) Les dispositifs couverts destinés au stationnement des vélos doivent être réalisés de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêner ni reports sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.				

SP : surface de plancher

2. Morphologie urbaine

Le présent chapitre permet de définir les droits à construire applicables aux constructions et utilisations du sol autorisées au précédent chapitre.

Ces droits à construire sont déterminés par l'application cumulée des règles d'implantation (recul (R), retrait par rapport aux limites séparatives (L1 et L2), emprise bâtie, hauteurs (H_T et H_F) et espace en pleine terre).

Ces règles sont définies par une règle écrite et / ou indiquées, pour tout ou partie, au plan de zonage. Dès lors qu'une règle est portée au plan de zonage et à sa légende, elle se substitue à la règle écrite.

Pour connaître les dispositions réglementaires applicables à tout projet, il faut se référer à l'ensemble des chapitres :

- "2.2. Dispositions réglementaires - cas général"
- "2.3. Cas particuliers" pour les règles morphologiques
- "2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords"

2.1. Définitions et principes

2.1.1. Emprise bâtie

Définition

L'emprise bâtie fixée au présent règlement diffère de l'emprise au sol définie par le Code de l'urbanisme.

L'emprise bâtie maximale est définie soit par un pourcentage appliqué à la surface du terrain ou par une surface maximum.

L'emprise bâtie correspond à la projection au sol des volumes bâtis.

Sont déduits :

- tout ou partie des balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, dans la limite de 1 m de débord ;
- les marquises ou auvents sans appui au sol protégeant les accès à la construction à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements ;
- les dispositifs de protection solaire (pare-soleils...) ;
- les dispositifs nécessaires à la récupération des eaux pluviales ;
- des dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes ;
- les dispositifs d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (rampes, élévateurs...) ;

De même, ne sont pas pris en compte dans l'emprise bâtie :

- les constructions ou parties de constructions ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux (notamment les piscines non couvertes) ;
- par terrain, une seule construction d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² et de hauteur totale inférieure à 2,50 m ;
- les murs de clôture et les murs de soutènement ;
- les dispositifs voués au stationnement des vélos, couverts et non fermés par des murs pleins ;
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ;
- les dispositifs de protection contre le bruit des infrastructures prévus le cas échéant en application du "1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances" du présent règlement.

2.1.2. Implantation des constructions

Les implantations sont définies par des reculs (R), des retraits (L1 et L2).

2.1.2.1. Recul (R)

Définition

Le recul R d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies, qu'elles soient publiques ou privées ("voiries à vocation dominante des déplacements", "voiries à vocation relationnelle et de proximité" telles que définies au "3.1.2 Conditions de desserte" du présent règlement) et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique (VEP).

Constitue une emprise publique, un espace existant ou à créer ouvert au public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains. Ces espaces sont ouverts à la circulation des piétons, des 2 roues et/ou des véhicules motorisés.

La marge de recul est issue de l'application du recul R. Il s'agit de l'espace compris entre le recul minimum imposé et la voie ou l'emprise publique.

Principes généraux

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : tout ou partie des balcons, orielles, éléments de décors architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur. Sont également autorisés les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux.

Peuvent également être implantés dans les marges de recul, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

A l'exception des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, dûment exigées par la réglementation en vigueur, le stationnement est interdit dans une bande de 3 m à compter des voies et emprises publiques. Leurs conditions de réalisation sont définies au paragraphe "2.4.4.1. Espaces affectés au stationnement, voiries, constructions semi-enterrées".

2.1.2.2. Retraits (L1 et L2)

Définition

Le retrait L d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives L1 ou L2.

Celles-ci s'entendent de la manière suivante :

- les limites séparatives L1 aboutissent à une voie ou à une emprise publique ; il s'agit de limites séparatives latérales ;
- les limites séparatives L2 n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique ; il s'agit de limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.

Dans le cas d'une morphologie parcellaire complexe, il faut considérer comme limite L1 tout côté de terrain aboutissant à une voie ou emprise publique, y compris les éventuels décrochements ou brisures.

Dans le cas où le retrait L est dépendant de la hauteur H de la construction, cette hauteur est mesurée sur la façade la plus proche de la limite séparative, puis, le cas échéant, proportionnellement aux différentes hauteurs de la façade (voir croquis dans le glossaire).

Principes généraux

A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : tout ou partie des balcons, orielles, éléments de décors architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur. Sont également autorisées les constructions de faibles dimensions telles que précisées au "2.3. Cas particuliers" du présent règlement, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, les clôtures, les marquises, les

Règlement pièces écrites

auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements.

Peuvent également être implantés dans les marges de retrait, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

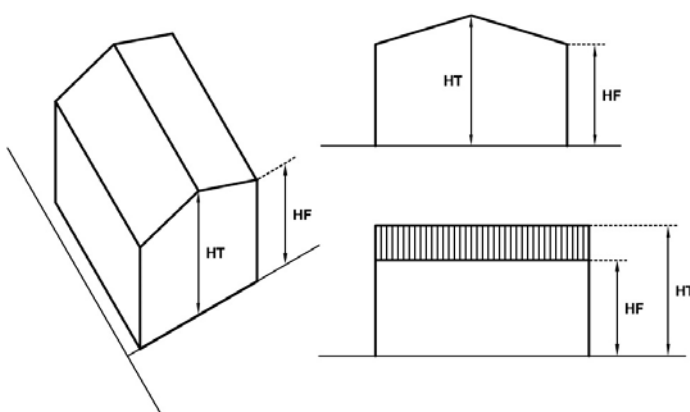
2.1.3. Hauteurs (HF et HT)

Définition

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre, d'une part le niveau du sol avant travaux ou, le cas échéant, le niveau de la voie ou de l'emprise publique (VEP) et d'autre part, un point spécifique de la construction.

- Pour la hauteur de façade H_F , ce point est situé soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

- Pour la hauteur totale H_T , il s'agit du point le plus élevé de la construction.



Les constructions ne doivent pas dépasser selon le cas un ou plusieurs des éléments suivants :

- une hauteur de façade H_F ;
- une hauteur totale H_T ;
- un gabarit ;
- un nombre de niveaux.

Toutefois, ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs H_F et H_T :

- les éléments techniques tels que cheminées, dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération de l'eau pluviale, dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;
- les éléments de décors architecturaux et les garde-corps ajourés ;
- les épaisseurs de terre et dispositifs nécessaires à la réalisation des toitures végétalisées ;
- une sur-hauteur de 1,10 m maximum de l'acrotère quand celle-ci fait fonction d'équipement de sécurité des terrasses inaccessibles.

Principes généraux

L'indication H_F (A) fixée au plan de zonage établit la possibilité pour une construction neuve de réaliser un dernier étage en attique. Il est alors fait application des dispositions suivantes :

- il n'est pas tenu compte, le cas échéant, du gabarit fixé par ailleurs ;
- l'étage en retrait est obligatoirement en recul d'au moins 2,50 m par rapport au nu des façades principales. Ce recul ne s'applique pas aux façades pignons adossées aux limites séparatives latérales.
- le débord de toiture ou de pergola au-dessus du retrait de l'étage en attique ne peut dépasser 1 m.
- si la hauteur H_F (A) est fixée à partir de la voie ou de l'espace public existant ou projeté, elle ne s'applique que dans la bande A ou, à défaut, dans une bande de 18 m à compter de la voie ou de l'espace public (ou du recul minimum imposé le cas échéant). Dans les autres cas, la H_F (A) s'applique sur toute la zone.

2.1.4. Espaces en pleine terre

Définition

Les espaces en pleine terre minimum (EPT) sont définis par un pourcentage appliqué à la surface du terrain dans le présent règlement ou fixé au plan de zonage. Le cas échéant, ce pourcentage peut être complété par l'inscription d'un cercle d'un diamètre minimum donné permettant la plantation d'un arbre.

Les espaces en pleine terre correspondent à la surface du terrain non artificialisée en pleine terre, plantée ou à planter. Ils ne peuvent pas faire l'objet de constructions, y compris enterrées, d'installations et d'aménagements conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol.

Sont notamment interdits dans les espaces en pleine terre :

- les voiries, à l'exception des sentes piétonnes à revêtements poreux ;
- l'emprise des bandes d'accès ou des servitudes de passage ;
- l'aménagement de tout stationnement ;
- la construction de tous types de bassins à fond étanche (piscines...) ;
- les fosses d'assainissement individuel.

Toutefois, sont admis dans les espaces en pleine terre :

- dans les secteurs d'assainissement individuel, les aménagements nécessaires à l'épandage en sortie de fosse ;
- les dispositifs d'arrosage enterré ;
- les dispositifs permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite réalisés sur des constructions existantes
- les clôtures.

Principes généraux

Lorsqu'un pourcentage d'emprise bâtie supérieur à celui de la zone est porté au plan de zonage, le pourcentage d'espace en pleine terre imposé est diminué de 10 points (exemple : 40 % - 10 % = 30 %).

Lorsque l'espace en pleine terre existant avant travaux ne respecte pas les normes imposées, il y est dérogé à condition de ne pas aggraver l'imperméabilisation du sol.

2.1.5. Constructions existantes

Définition

Constitue une construction existante au sens du présent règlement une construction existante avant l'approbation du PLU 3.1 comprenant l'essentiel des éléments de structures (fondations, murs porteurs, façades, planchers et couverture).

Les travaux effectués sur les constructions existantes consistent, notamment, à en changer la destination, à en modifier les façades, les toitures, et/ou les volumes existants, à étendre l'emprise bâtie dans la continuité directe des éléments bâtis existants...

Principes généraux

Si les travaux d'extension conduisent à au moins doubler l'emprise bâtie de la construction existante, les règles de "morphologie urbaine" applicables sont celles de la construction neuve. Dans le cas contraire, les règles applicables sont celles de la construction existante.

2.2. Dispositions réglementaires - cas général

Les constructions sont soumises aux dispositions réglementaires applicables aux constructions neuves ou existantes avant l'approbation du PLU 3.1, suivant le "2.1. Définitions et principes" et les règles fixées ci-après.

Pour les constructions neuves, il est nécessaire de se référer au "2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs" du présent règlement.

Pour les travaux concernant les constructions existantes, il faut se référer au "2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1" du présent règlement.

Toutefois, certains cas peuvent relever de dispositions réglementaires particulières indiquées au "2.3. Cas particuliers".

Dès lors qu'un projet cumule, sur le même terrain d'assiette, une construction neuve et des travaux d'extension sur construction existante avant l'approbation du PLU 3.1, il est fait application pour l'ensemble du projet des règles pour les constructions existantes concernant les emprises bâties et les espaces en pleine terre.

2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs

Recul	R $\geq$ 3 m ou adapté à la séquence sans pouvoir être < 3 m		
Retrait	Cas général : L1 $\geq$ 0 m L2 $\geq$ 0 m	Terrain bordé par une zone UM ou UP : L1 le long de cette limite $\geq$ H _F L2 le long de cette limite $\geq$ 10 m	Terrain bordé par une zone A ou N : L1 le long de cette limite $\geq$ 20 m L2 le long de cette limite $\geq$ 20 m
Emprise bâtie	Non réglementée ou indiquée au plan de zonage		
Espace en pleine terre	$\geq$ 15 %		
Hauteur	Non réglementée ou indiquée au plan de zonage		

2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1

Lorsque la construction existante avant travaux n'est pas implantée suivant les présentes règles, une implantation différente peut être autorisée dans le respect des autres dispositions du présent règlement.

Recul	R $\geq$ 3 m ou adapté à la séquence sans pouvoir être < 3 m		
Retrait	Cas général : L1 $\geq$ 0 m L2 $\geq$ 0 m	Terrain bordé par une zone UM ou UP : L1 le long de cette limite $\geq$ H _F L2 le long de cette limite $\geq$ 10 m	Terrain bordé par une zone A ou N : L1 le long de cette limite $\geq$ 20 m L2 le long de cette limite $\geq$ 20 m
Emprise bâtie	Non réglementée ou indiquée au plan de zonage		
Espace en pleine terre	$\geq$ 15 %		
Hauteur	Non réglementée ou indiquée au plan de zonage		

2.3. Cas particuliers

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général".

2.3.1. Piscines et constructions annexes à l'habitation de faibles dimensions

Sans objet.

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

Les règles édictées le cas échéant au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que châteaux d'eau, équipements ferroviaires ou portuaires, antennes de téléphonie mobile, éoliennes, panneaux solaires, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications...

Dans le cas d'une construction comprenant de 50 % à 100 % de surface de plancher destinée à des constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les reculs et les retraits sont supérieurs ou égal à 0 m. Les emprises bâties et espaces en pleine terre ne sont pas réglementés.

2.3.3. Implantations différentes

Un recul différent de celui fixé au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

Dès lors qu'une marge de recul est fixée au plan de zonage, elle se substitue aux règles écrites du présent règlement.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies et/ou emprises publiques, le recul s'applique sur au moins l'une d'entre elles. Sur les autres, le recul ne peut être inférieur au recul minimum imposé.

Nonobstant les dispositions fixées au "2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs", toute construction doit être implantée à au moins 20 m de la limite d'une zone A ou N.

Sur les communes de Saint-Vincent de Paul et d'Ambarès-et-Lagrave, à proximité des emprises ferroviaires, une distance au moins égale à 25 m par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse est imposée pour toutes les constructions nouvelles.

2.3.4. Hauteurs différentes

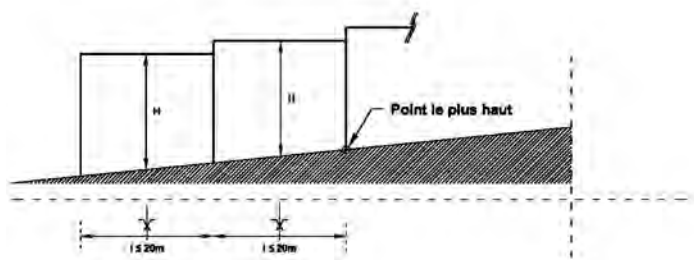
Lorsqu'une construction nouvelle, une extension et/ou une surélévation s'adosse à une construction existante, dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs H_F et H_T autorisées, la hauteur maximum de la construction nouvelle, de l'extension et/ou de la surélévation peut atteindre ces hauteurs différentes sans les dépasser.

Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs H_F et H_T autorisées, toute extension et/ou surélévation peut atteindre ces hauteurs différentes sans les dépasser.

Un projet implanté en limite de deux zones doit être conçu de manière à assurer une transition harmonieuse entre les hauteurs ou gabarits fixés pour chacune des zones.

Dans le cas d'un terrain en bordure d'une voie ou emprise publique en pente, la hauteur de la construction au droit de cette voie ou emprise est mesurée par séquences de 20 m maximum à partir de la limite séparative située au point le plus haut, et au milieu de chacune des séquences.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur de la construction est mesurée par séquence de 20 m maximum à partir du point le plus haut et au milieu de chacune des séquences.



Dans les zones susceptibles d'être exposées au risque inondation repérées au plan de zonage :

- les hauteurs maximum des constructions sont définies à partir de la cote de seuil fixée pour assurer la protection contre le risque d'inondation,
- pour les constructions existantes à usage d'habitation, la création d'un étage refuge est autorisée si les hauteurs imposées dans la zone ne le permettent pas. L'étage refuge correspond à un niveau supplémentaire d'une hauteur maximum de 3 mètres sans création de nouveaux logements.

Dans le cas de sols pollués, le niveau du sol de référence sera celui issu de la réalisation des mesures de dépollution et/ou de décontamination.

2.3.5. Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager

Une implantation différente de celle fixée au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" peut être autorisée en présence d'un Espace Boisé Classé, d'un arbre isolé, d'une servitude établie au titre du Code du Patrimoine et/ou de l'environnement, ou d'une "protection patrimoniale" établie au titre du PLU 3.1 repérés au plan de zonage.

Peuvent également justifier d'une implantation différente de celle fixée au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" :

- une masse végétale qualitative (repérée ou non) du point de vue paysager et/ou écologique ;
- une zone humide (repérée ou non) ;
- une construction remarquable (repérée ou non) du point de vue architectural, historique ou culturel ;
- un élément bâti du patrimoine vernaculaire (puits bâti, chemin creux, muret, croix de chemin...) ;
- afin de préserver l'harmonie du plan d'ensemble initial, un groupement d'habitation ou un ensemble bâti d'habitations architecturalement homogène.

Si elles existent, des dispositions particulières fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement doivent être respectées.

Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide....

L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément. Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

2.3.6. Règles particulières relatives au bruit des infrastructures

Les projets à destination d'habitation doivent être conçus de manière à réduire le bruit au sein de la construction et des espaces extérieurs de l'opération.

Le long d'une infrastructure repérée comme "périmètres d'isolement acoustique des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres" dans le plan des périmètres divers figurant en annexes informatives du PLU, une implantation différente de celle fixée au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" peut ainsi être admise concernant tout nouveau projet de construction.

Toutefois, le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, dans le respect des dispositions du présent règlement.

2.3.7. Règles particulières applicables le long des routes classées à grande circulation

Dispositions spécifiques aux entrées de ville :

- Dans les secteurs identifiés au plan de zonage en entrée de ville, des prescriptions particulières (implantation, hauteur) sont portées le cas échéant au plan de zonage. Elles s'imposent aux règles du présent règlement.
- A l'entrée de ville "EV7" portée au plan de zonage, tout projet doit respecter une hauteur totale de 9m dans la bande comprise entre 65 et 100 m par rapport à l'axe de la voie. Ces dispositions doivent être respectées nonobstant toute autre disposition contraire.

En dehors de ces espaces, les constructions doivent respecter les conditions et reculs rappelés au "1.3.6. Autres conditions particulières" du présent règlement.

2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

2.4.1. Aspect extérieur des constructions

2.4.1.1. Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Règlement pièces écrites

Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes concernés par une "protection patrimoniale" repérée au plan de zonage, doivent respecter les dispositions particulières fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement.

Dès lors qu'une construction nouvelle est édifiée à proximité d'une construction concernée par une "protection patrimoniale", sur la même unité foncière ou sur une unité foncière contiguë, elle doit prendre en compte cette dernière de manière à ne pas remettre en cause son intérêt architectural, culturel et/ou historique (par exemple en terme d'implantations, de volumes, de proportions, de matériaux et de teintes, d'accompagnements paysagers).

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

- Matériaux

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire de manière à bien s'intégrer dans le respect de l'environnement bâti. Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

- Toiture

Les installations techniques situées en toiture (tels que locaux d'ascenseur, conduits et gaines de ventilation...) doivent être intégrées ou traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines plus hautes.

- Façades

Les façades bordant les voies doivent faire l'objet d'un traitement particulier, les murs et pignons aveugles y sont interdits.

Toutes les façades des constructions d'angle ou établies sur un terrain riverain de plusieurs voies, ainsi que les pignons de toutes les constructions doivent recevoir un traitement de qualité équivalente.

Dans la mesure du possible :

- les branchements et raccordements doivent être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible ;
- le parcours des descentes d'évacuation des eaux pluviales s'inscrit dans la composition des façades ;
- les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires doivent être prévues dans les façades ou sur les clôtures ;
- les dispositifs techniques tels que les appareils de climatisation et de chauffage ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils sont localisés à l'intérieur des constructions ou à défaut sur les façades latérales ou arrière.

2.4.1.2. Constructions nouvelles

Dans les secteurs présentant une unité architecturale, la volumétrie et la modénature des nouvelles constructions doivent établir la continuité des éléments ou ménager d'éventuelles transitions, sans remettre en cause le gabarit fixé.

Ainsi, les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes.

Par ailleurs, dans le respect des dispositions du présent règlement, tout projet d'expression contemporaine est autorisé dès lors qu'il participe à la qualité du paysage urbain dans lequel il s'insère.

2.4.1.3. Constructions existantes

Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent être conçues de manière à s'intégrer harmonieusement au bâti en privilégiant les principes de composition des façades de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénature) ainsi que le volume et le traitement de la toiture.

Règlement pièces écrites

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les nouveaux percements doivent s'inscrire au mieux dans l'harmonie de la composition de la façade.

La pose des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer...) ne doit pas dénaturer la composition architecturale des façades et la qualité des percements.

2.4.2. Clôtures

Les règles concernant les clôtures ne s'appliquent pas en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Lorsque le terrain est exposé à un risque d'inondation, les clôtures doivent être réalisées de manière à ne pas entraver la libre circulation des eaux.

2.4.2.1. Clôtures existantes

Le maintien et la restauration des clôtures maçonnées en pierre de taille, en moellons, les grilles en fer forgé anciennes doivent être privilégiés.

Lors de travaux d'élargissement d'emprise de voirie conduisant à la démolition d'une clôture, celle-ci peut être reconstruite à l'identique suivant le nouvel alignement dès lors que la clôture initiale a été régulièrement autorisée.

2.4.2.2. Clôtures nouvelles

La clôture sur le domaine public est constituée :

- soit d'un dispositif à claire-voie posé le cas échéant sur un mur bahut de 1 m de hauteur maximum. Le tout ne peut excéder au total 1,60 m.
- soit d'un grillage de teinte sombre, sauf nécessité ponctuelle de masquer des locaux de stockage des déchets ou des locaux et installations techniques.

Cette clôture est de préférence doublée d'une haie arbustive d'essences variées.

En limites séparatives, la hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 m. Elles pourront être doublées d'un traitement végétal d'espèces en majorité caduques, buissonnantes et/ou arbustives. En bordure d'une zone A ou N, ces clôtures doivent être réalisées à l'aide d'un dispositif à claire-voie, de préférence doublé d'une haie arbustive d'essences variées.

Les dispositifs de clôture, les matériaux utilisés à cette fin, leur aspect et leur teinte doivent permettre une bonne intégration dans les séquences urbaines et paysagères. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale. Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

Au titre de la "trame bleue" et/ou de la "trame verte", des dispositions particulières sont fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement. Dans les marges inconstructibles définies, les murs pleins sont interdits. Seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.). Les clôtures peuvent être végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et/ou arbustives.

Nonobstant les présentes dispositions, pour la suppression du bouchon ferroviaire de Bordeaux, mise à 4 voies entre La Benaugue et Cenon, en cas d'impératifs liés à la sécurité des installations, les murs pleins ou autres dispositifs de sécurité sont autorisés en limite des voies et emprises publiques.

2.4.3. Affouillements et exhaussements du sol naturel

Dès lors qu'ils sont autorisés, les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être limités et traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

2.4.4. Aménagement des abords et plantations

2.4.4.1. Espaces affectés au stationnement, voiries, constructions semi-enterrées

Les aires de stationnement des véhicules motorisés sont localisées à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain. Toutefois, une partie des places de stationnement peut être autorisée à l'avant de la construction principale, hors de la marge de recul imposée. Dans ces conditions, ce stationnement est réalisé sans excéder la longueur de la façade du bâtiment et sur une seule rangée. Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, dûment exigées par la réglementation en vigueur, doivent alors être implantées dans ce linéaire, à proximité des accès à la construction.

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues ou de fossés paysagés doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet.

Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés et semi-enterrés doivent être traitées comme des terrasses accessibles ou plantées. Les dalles des toitures des parkings ou équipements en rez-de-chaussée, si elles sont attenantes à une construction plus haute, sont revêtues ou plantées de façon à limiter leur impact visuel.

Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places ne doivent pas être traitées d'un seul tenant, sans création de séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes. Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

2.4.4.2. Aménagements dans la marge de recul

Les aménagements réalisés dans les marges de recul doivent recevoir un traitement soigné. Ils doivent favoriser l'infiltration naturelle de l'eau de pluie, dans le respect des normes qualitatives en vigueur.

Dans les marges de recul supérieures ou égales à 6 m, les plantations doivent comporter des arbustes et des arbres de moyen ou grand développement en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.

2.4.4.3. Espaces extérieurs affectés au stockage

Les surfaces de stockage et de manutention sont localisées à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain ou en bordure d'une zone à vocation non économique.

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique et depuis les parcelles voisines.

2.4.4.4. Aménagement paysager et plantations

Sont considérés comme :

- arbres de petit développement : les sujets de 4 à 8 m de hauteur à l'âge adulte ;

Règlement pièces écrites

- arbres de moyen développement : les sujets de 8 à 15 m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres de grand développement : les sujets de plus de 15 m de hauteur à l'âge adulte.

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction (proportions...) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie.

Lorsqu'un arbre de moyen ou grand développement est coupé lors du projet, un sujet qui aura un gabarit équivalent à l'âge adulte doit être replanté sur le terrain, sous réserve de la conformité aux règles de droit civil.

Le traitement des espaces affectés au projet doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues ou de fossés paysagés doit être privilégiée.

- Espaces boisés classés existants ou à créer et arbres isolés

Les espaces boisés classés existants ou à créer et les arbres isolés sont repérés au plan de zonage. Avant, pendant et après la réalisation du projet, l'état sanitaire du ou des arbres ne doit pas être compromis, de quelque façon que ce soit. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. L'enherbement de cette surface doit être maintenu.

- Plantations à réaliser

Les espaces repérés au plan de zonage devant faire l'objet de Plantations à Réaliser (PAR) doivent être plantés d'arbres ou d'arbustes adaptés au site, au projet et à la nature du sol.

Les plantations doivent permettre de constituer une masse arborée et / ou arbustive conséquente à l'âge adulte. Les distances entre les plantations doivent être compatibles avec les voies ou cheminements d'accès, les espaces nécessaires à l'entretien des ouvrages et la sécurité des riverains.

Dans les PAR situés en bord de cours d'eau et le long des limites séparatives d'un terrain, les plantations en baliveaux et/ou en cépées sont admises.

Dans tous les cas, les plantations doivent être réalisées avec des essences variées privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.

3. Desserte par les réseaux et services urbains

3.1. Desserte par la voirie

3.1.1. Définition de la desserte

La voie constitue la desserte du **terrain** d'assiette du projet.

3.1.2. Conditions de desserte

Qu'elles soient publiques ou privées, lors de la création de voies nouvelles ou de la requalification/élargissement de voies existantes, les emprises, autorisées ou imposées, doivent tenir compte :

- du caractère des lieux et des composantes paysagères et naturelles environnantes ;
- des conditions de sécurité des accès et des usagers ;
- de la vocation de ces voies ;
- des services qu'elles doivent permettre d'assurer.

Leur dimensionnement et leur traitement doivent être adaptés aux usages attendus suivants :

- les « voiries à vocation dominante des déplacements » (liaisons entre les territoires permettant prioritairement l'écoulement du trafic) : la largeur d'emprise de ces voies est adaptée à leur usage, à l'existence ou non de transports en commun et de stationnement, sans pour autant être inférieure à 12,5 m ;
- les « voiries à vocation relationnelle et de proximité » (voies locales de desserte au sein d'un quartier ou d'un îlot) : la largeur d'emprise de ces voies est adaptée au contexte urbain, notamment aux marges de recul des constructions, sans pour autant être inférieure à 6,5 m pour les voies à sens unique et à 8,5 m pour les voies à double sens ;
- les « perméabilités vertes et douces » (sentelles, venelles, liaisons douces intra-îlots ou intra-quartier sans circulation automobile). Elles ne peuvent à elles seules constituer la desserte du terrain d'assiette du projet.

Les caractéristiques techniques et paysagères des voies doivent être adaptées à l'importance et à la nature du projet et à tous les modes de déplacement. Elles doivent permettre notamment d'assurer la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération, la circulation des services de sécurité, l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, la circulation et l'utilisation des engins d'entretien, la circulation et l'utilisation des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Si le contexte urbain ou naturel ne permet pas le maillage de la voirie :

- pour les véhicules motorisés, les impasses sont admises. Une largeur d'emprise de 8,5 m minimum est exigée. Par ailleurs, un dispositif de retournement est imposé. Il doit être adapté en fonction de la longueur de l'impasse et de la desserte, ou non, par les services urbains (collecte des déchets, etc.) ;
- des liaisons inter-quartiers végétalisées facilement accessibles par les piétons et les cyclistes doivent être recherchées. Dans tous les cas, elles sont assurées en toute sécurité.

3.2. Accès

3.2.1. Définition de l'accès

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

3.2.2. Conditions d'accès

Tout **accès** doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre et la localisation des accès devront être déterminés en tenant compte :

- des besoins liés au bon fonctionnement interne de l'opération : nature, taille, foisonnement des activités ;

Règlement pièces écrites

- des contraintes liées au bon fonctionnement du domaine public limitrophe : sécurité de circulation des véhicules motorisés, accessibilité, sécurité et confort des circulations piétonnes, offre de stationnement public, offre et aménagements existants de transport collectif (abri, arrêt, voie tramway)...

Dans le cas de plusieurs accès indépendants au sein d'une même opération, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 par 2.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Il doit être situé à une distance d'au moins 10 m des intersections des voies de desserte. Toutefois, pour les terrains d'angle dont la façade sur chaque voie est inférieure ou égale à 14 m et pour les terrains existants situés à moins de 10 m de l'intersection des voies, l'accès doit être localisé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

Sauf impossibilité technique, le choix de la localisation des rampes d'accès aux parkings enterrés ou semi-enterrés doit privilégier la moindre gêne pour les constructions contiguës (intégration à la construction, insertion dans la marge de recul en retrait des limites séparatives...).

Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès ont une largeur comprise entre 2,40 m et 3 m.

Pour les constructions à destination d'habitation de plus d'un logement, et pour les constructions relevant des autres destinations :

- les accès ont une largeur égale à 3 m avec une circulation en sens unique alterné ;
- les accès ont une largeur égale à 5,50 m avec une circulation à double sens.

Une largeur différente d'accès peut être exceptionnellement autorisée en tenant compte des besoins et contraintes liés tant au bon fonctionnement interne de l'opération qu'à celui du domaine public limitrophe.

3.2.3. 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 desservies directement par une voie ou une emprise publique.

Pour rendre constructibles les terrains concernés, elles doivent être dimensionnées pour permettre d'assurer la sécurité de leurs utilisateurs compte tenu notamment de la position de l'accès sur la voie, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Elles doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles doivent recevoir un traitement adapté au caractère des lieux et de leur environnement, notamment paysagé, et peuvent être mutualisées.

Si ces bandes d'accès ou servitudes de passage existantes avant l'approbation du PLU 3.1 ne répondent pas à ces conditions, seules les extensions et/ou surélévations mesurées sont autorisées.

La constructibilité ou non d'un terrain desservi par une nouvelle bande d'accès ou servitude de passage est portée au plan de zonage.

3.3. Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

3.3.1. Eau potable

Tout **terrain** sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Les extensions et branchements au réseau d'alimentation en eau potable doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

3.3.2. Eaux pluviales

3.3.2.1. Généralités

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

Sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent rejoindre directement le milieu naturel (par infiltration dans le sol ou rejet direct dans les eaux superficielles). A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence, au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Dans ce dernier cas, pour les constructions nouvelles et les extensions, dès lors que la surface imperméabilisée projetée est supérieure à 100 m², le débit est rejeté gravitairement au réseau public. Il est plafonné à 3 l/s/ha par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux. Dans tous les cas, l'utilisation d'un système de pompage est proscrite.

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

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

3.3.2.2. Rabattement d'eau de nappe

Le principe général est le rejet direct vers le milieu naturel (sans transiter par les réseaux publics de collecte). De façon provisoire (dans le cadre de travaux par exemple) les rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics de collecte peuvent être acceptés selon la réglementation en vigueur.

Les installations pérennes dédiées aux rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics de collecte d'eaux usées ou unitaires sont interdites. Néanmoins, ce type de rejet peut être exceptionnellement accepté vers les réseaux publics de collecte des eaux pluviales, selon la réglementation en vigueur.

3.3.3. Assainissement

3.3.3.1. Dans les secteurs d'assainissement collectif

Dans les secteurs desservis ou prévus d'être desservis par un réseau collectif d'assainissement, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur. Ces secteurs figurent dans les annexes informatives du PLU 3.1.

- Eaux usées domestiques :

Si le secteur est desservi par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées :

- le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire immédiatement.
- le raccordement des terrains supportant des constructions existantes au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public.

Si le secteur n'est pas encore desservi, et dans l'attente de la mise en service du réseau collectif des eaux usées, les terrains doivent être assainis par un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

- Eaux usées non domestiques :

Tout déversement d'effluents agricoles ou d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

3.3.3.2. Dans les secteurs d'assainissement non collectif

- Eaux usées domestiques :

Dans les secteurs actuellement non équipés qu'il n'est pas prévu de desservir par le réseau collectif d'assainissement, tout **terrain** sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur. Ces secteurs figurent dans les annexes informatives du PLU 3.1.

- Eaux usées non domestiques :

Dans les secteurs actuellement non équipés qu'il n'est pas prévu de desservir par le réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, les terrains doivent disposer de leur propre dispositif d'assainissement, proportionné aux besoins de l'activité et conformément à la réglementation en vigueur. Ces secteurs figurent dans les annexes informatives du PLU 3.1.

Les rejets vers le milieu naturel doivent faire l'objet d'une autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

3.3.3.3. Cas particuliers des eaux de piscines privées

Le rejet des eaux des piscines doit être traité dans le respect de la réglementation en vigueur. Ainsi, les eaux de vidange doivent être prioritairement rejetées dans le milieu naturel après élimination des produits de désinfection.

Par contre, les eaux de lavage (filtre...) sont assimilées à des eaux usées domestiques et doivent être traitées en conséquence.

3.3.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

D'une manière générale, les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication doivent être enterrés ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.

Sauf impératif technique, les installations liées aux réseaux (armoire technique, transformateur...) doivent être intégrées aux constructions.

Les locaux techniques indépendants doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, haie compacte.

Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires peuvent par ailleurs être prévues dans les façades ou sur les clôtures.

3.3.5. Numérique

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Toute construction neuve et / ou de locaux à destination de bureaux, d'artisanat, de commerce, d'industrie, de services publics ou d'intérêt collectif, doit réaliser un local technique adapté de 6 m² minimum.

Ce local doit être implanté sur le terrain d'assiette de la construction.

3.4. Collecte des déchets

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs. Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique mais peuvent être situés au droit de l'accès. Les locaux indépendants de stockage des déchets doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales (muret, panneau à claire-voie, haie compacte...).

3.5. Réseau de chaleur

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur classé desservant une opération et/ou une construction, les constructions neuves et les constructions faisant l'objet d'une réhabilitation importante doivent y être raccordées, dans les conditions définies par la procédure de classement.

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU 3.1

BORDEAUX
MÉTROPOLE

Règlement pièces écrites

Règlement zone US 5

Zone économique généraliste

> 1^{re} révision approuvée par délibération du Conseil de la
Métropole en date du 16 décembre 2016



1. Fonctions urbaines	3
1.1. Destination des constructions	3
1.2. Occupations et utilisations du sol interdites	5
1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	5
1.3.1. Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique	6
1.3.2. Conditions particulières relatives à la destination des constructions	6
1.3.3. Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement	6
1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances	7
1.3.5. Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager	8
1.3.6. Autres conditions particulières	8
1.4. Conditions de réalisation des aires de stationnement	9
1.4.1. Stationnement des véhicules motorisés	9
1.4.2. Stationnement des vélos	12
2. Morphologie urbaine	14
2.1. Définitions et principes	14
2.1.1. Emprise bâtie	14
2.1.2. Implantation des constructions	14
2.1.3. Hauteurs (HF et HT)	16
2.1.4. Espaces en pleine terre	17
2.1.5. Constructions existantes	17
2.2. Dispositions réglementaires - cas général	17
2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs	19
2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1	19
2.3. Cas particuliers	19
2.3.1. Piscines et constructions annexes à l'habitation de faibles dimensions	19
2.3.2. Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	19
2.3.3. Implantations différentes	19
2.3.4. Hauteurs différentes	20
2.3.5. Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager	20
2.3.6. Règles particulières relatives au bruit des infrastructures	21
2.3.7. Règles particulières applicables le long des routes classées à grande circulation	21
2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	21
2.4.1. Aspect extérieur des constructions	21
2.4.2. Clôtures	23
2.4.3. Affouillements et exhaussements du sol naturel	23
2.4.4. Aménagement des abords et plantations	23
3. Desserte par les réseaux et services urbains	26
3.1. Desserte par la voirie	26
3.1.1. Définition de la desserte	26
3.1.2. Conditions de desserte	26
3.2. Accès	26
3.2.1. Définition de l'accès	26
3.2.2. Conditions d'accès	26
3.2.3. Bande d'accès ou servitude de passage	27
3.3. Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	27
3.3.1. Eau potable	27
3.3.2. Eaux pluviales	28
3.3.3. Assainissement	28
3.3.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications	29
3.3.5. Numérique	29
3.4. Collecte des déchets	29
3.5. Réseau de chaleur	30

1. Fonctions urbaines

Le présent chapitre permet de connaître les occupations et utilisations autorisées dans la zone et les conditions qui s'y rattachent.

1.1. Destination des constructions

Les destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du Code de l'urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations.

Ces définitions sont communes à l'ensemble des zones.

Pour connaître les destinations autorisées sur la zone, il faut se référer aux deux chapitres du présent règlement :

- 1.2 "occupations et utilisations du sol interdites",
- 1.3 "occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".

Important : Les destinations qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions particulières, sont autorisées.

Définitions

• Artisanat :

Cette destination comprend les locaux destinés à des activités de fabrication, de façonnage, d'assemblage, de transformation, de réparation ou de prestation de services relevant de l'artisanat.

L'artisanat se différencie de l'industrie par son processus de production. Le travail y est faiblement divisé, les tâches manuelles y sont dominantes, peu répétitives et demandent un savoir et/ou un savoir faire important.

Les activités artisanales exercées à des fins de vente directe de leur production au public relèvent de la destination commerciale (boulangerie, boucherie...).

• Bureaux :

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées essentiellement des activités de direction (sièges sociaux), de prestation de services aux entreprises, de gestion, d'études, de conseil et/ou d'expertise, de conception, d'informatique, de recherche et développement, d'ingénierie, de vente par correspondance, de démarchage téléphonique ou de téléassistance...

Cette destination concerne également les locaux destinés à l'exercice des professions libérales de services (avocats, architectes, professions paramédicales, vétérinaires, etc...). Les cabinets médicaux, maisons médicales et regroupements de professionnels de la santé entrent dans la destination des services publics ou d'intérêt collectif à vocation sanitaire.

Les agences immobilières, banques, agences d'intérim, agences de voyage, courtiers d'assurance sont compris dans cette destination.

Pour être rattachées à la destination de bureaux, les activités de présentation et de vente directe de produits au public ne peuvent y être exercées qu'à titre accessoire.

• Commerce :

Cette destination comprend les locaux destinés à la présentation, à la location ou à la vente directe de produits au public et les locaux annexes destinés à l'entreposage des produits.

Cette destination concerne également les activités de services au public telles que laveries automatiques, pressing, retouches, repassage, coiffure, soins de beauté, entretien corporel, activités photographiques, salles de jeux, reprographie, photocopie, complexes cinématographiques, enseignement de la conduite.

De la même façon, les activités artisanales exercées à des fins de vente directe de leur production au public relèvent de la destination commerciale (boulangerie, boucherie...)

Les cafés et les restaurants sont compris dans cette destination, tout comme les « points permanents de retrait par la clientèle d'achats de détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile », ou « drive ».

Le commerce de gros sans activité de détail n'entre pas dans cette destination.

• Entrepôts :

Cette destination comprend les locaux logistiques destinés à l'entreposage et au reconditionnement de produits, de marchandises et de matériaux ainsi que le commerce de gros sans activité de détail.

Les "points permanents de retrait par la clientèle d'achats de détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile", ou "drive", n'entrent pas dans cette catégorie. Ils sont ainsi considérés comme des surfaces commerciales (voir destination "commerce").

• **Exploitation agricole et forestière :**

Cette destination comprend :

- Pour les exploitations agricoles : les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité agricole telle que définie au Livre III, chapitre 1er du Code rural et de la pêche.

Ils permettent notamment la culture (châssis, serres...) et/ou l'élevage des animaux, y compris les centres de transit, le stockage des productions et des récoltes, l'accueil des salariés agricoles et le rangement du matériel, la transformation des produits de l'exploitation et, le cas échéant, leur commercialisation sur le site de l'exploitation.

Ils comprennent également les centres équestres, haras, etc. dès lors qu'ils sont sans lien avec des activités de spectacle.

Ils prennent en compte la production et, le cas échéant, la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation. Toutefois, cette production doit être issue pour au moins 50 % de matières provenant de cette ou de ces exploitations.

- Pour les exploitations forestières : toutes les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité forestière, à savoir la production de bois, le prélèvement de produits sur la forêt vivante (liège, gommages...), voire la cueillette. L'exploitation forestière permet la gestion et l'entretien durable des ressources forestières et leur valorisation marchande dans le cadre de la vente de produits bruts ou très peu transformés.

• **Habitation :**

Cette destination comprend tous les logements, notamment les logements liés et nécessaires au bon fonctionnement des entreprises agricoles, forestières, artisanales, industrielles ou commerciales. Relèvent également de l'habitation, les chambres d'hôtes, les locaux ou aménagements annexes à l'habitation tels que piscine, garage, abri de jardin...

• **Hébergement hôtelier :**

Cette destination comprend tout mode d'hébergement relevant de l'application du livre III du Code du tourisme, notamment les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel et résidence de tourisme, les gîtes, les établissements hôteliers de plein air de type campings et parc résidentiel de loisirs. Sont aussi concernées les fermes auberges, salles de réception, etc...

Relèvent également de cette destination les résidences services dès lors que les critères suivants sont exhaustivement et cumulativement respectés :

- un hébergement à caractère temporaire,
- un minimum d'espaces communs propres aux hôtels non laissés à la libre disposition de ses occupants (restauration, blanchisserie, accueil).

A défaut du respect de l'ensemble de ces critères, ces résidences sont rattachées à la destination d'habitation.

• **Industrie :**

Cette destination comprend les constructions, installations et aménagements destinés à des activités économiques de fabrication, de façonnage, d'assemblage, de transformation pour produire en série des biens matériels commercialisables. Ainsi, c'est le processus de production qui différencie l'industrie de l'artisanat.

Elle comprend également les activités d'extraction et d'exploitation de matières premières, la production d'énergie, les activités de retraitement, de démantèlement et/ou de recyclage.

• **Services publics ou d'intérêt collectif :**

Cette destination comprend les constructions, aménagements et installations, publics ou privés, destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général et à répondre à un besoin collectif, notamment dans la gestion et l'entretien des milieux naturels, dans les domaines administratifs, hospitaliers, sanitaires (cabinets médicaux, maisons médicales et regroupements de professionnels de la santé...), sociaux, culturels (salles de spectacles, cinémas hors complexes cinématographiques...), sportifs, récréatifs et de loisirs, cultuels, judiciaires et pénitenciers, de la défense, des secours et de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, de l'accueil de l'enfance et de la petite enfance.

Elle concerne également :

- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (pépinières, incubateurs) ;
- les locaux d'hébergement relevant du code de la construction et de l'habitation (hébergements et logements temporaires pour les personnes et ménages en difficultés : maisons relais, hébergements d'urgence...) ;
- les dispositifs prévus dans le cadre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage ;
- les constructions et installations destinées au bon fonctionnement des services urbains (transport, eau, assainissement, déchets, énergies, communication, dispositifs de production d'énergies renouvelables...).

Principes généraux

Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble. Ainsi, à titre d'exemple, les locaux annexes de type bureaux, locaux de gardiennage ou d'entreposage nécessaires au bon fonctionnement d'une activité d'artisanat ou d'industrie, sont rattachés à leur destination principale. Toutefois, dans certains cas, pour certaines destinations ou certains zonages, des conditions particulières peuvent être définies. Celles-ci le sont alors expressément dans la règle de la zone concernée.

Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations, au prorata de la surface de plancher affectée à chacune d'entre elles.

1.2. Occupations et utilisations du sol interdites

De manière générale, les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement, de paysage sont interdites.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, délimités au plan de zonage ou en annexe du PLU, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme et / ou de la réglementation en vigueur.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées au commerce, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions destinées à l'entrepôt, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, ou le changement de destination vers cette destination.
- Les constructions destinées à l'habitation, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- L'aménagement de terrains de camping / caravanning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs isolées.
- Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés sauf s'ils sont directement liés et nécessaires à une destination autorisée dans la zone.

1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sont soumises aux conditions et/ou restrictions suivantes.

1.3.1. Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

En application des dispositions du Code de l'urbanisme, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée.

Toutefois, toute reconstruction est interdite si celle-ci expose ses occupants à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité.

Par ailleurs, dans le cas où la destruction résulte d'une démolition volontaire, la reconstruction à l'identique n'est autorisée que si l'édification d'une construction équivalente s'avère impossible dans le cadre de l'application du présent règlement.

1.3.2. Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Sont autorisées dans les conditions définies ci-dessous, les constructions suivantes :

1.3.2.1. Constructions destinées au commerce

Dès lors qu'elles participent exclusivement à développer les services aux entreprises ou aux employés présents sur la zone :

- les constructions destinées au commerce ;
- la réhabilitation, l'extension, la surélévation des constructions destinées au commerce ;
- le changement de destination vers le commerce.

Toutefois, dans ces conditions, elles sont autorisées dans la limite de 300 m² de surface de plancher affectée au commerce, hors réserves, et ne peuvent excéder 50 % de la surface de plancher existant avant travaux ou à créer.

Est également autorisée la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de commerces existants avant l'approbation du PLU 3.1, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux et sans pouvoir excéder une surface de plancher totale de 300 m² affectée au commerce, hors réserves.

1.3.2.2. Constructions destinées à l'entrepôt

La construction, la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de constructions à destination d'entrepôt permettant des activités de logistique urbaine (acheminement, livraison et gestions des flux de marchandises et de biens qui entrent, sortent et circulent en ville, notamment la messagerie) et le commerce de gros.

Est également autorisée la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de constructions à destination d'entrepôts existants avant l'approbation du PLU 3.1, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

1.3.2.3. Constructions destinées à l'habitation

Dès lors qu'elles sont liées et nécessaires aux activités présentes sur la zone (direction, surveillance, gardiennage) :

- les constructions destinées à l'habitation ;
- la réhabilitation, l'extension, la surélévation des constructions destinées à l'habitation ;
- le changement de destination vers l'habitation.

Est également autorisée la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation des constructions existantes avant l'approbation du PLU 3.1 destinées à l'habitation, sans création de nouveau logement, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

1.3.3. Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement

Sans objet.

1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

Au titre de la salubrité, de la prévention des risques et de la protection contre les nuisances, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions suivantes :

1.3.4.1. Risques naturels et technologiques

Pour protéger les biens et les personnes, les occupations et utilisations du sol sont soumises à conditions, au vu de la réglementation en vigueur (plans de prévention...) et de la connaissance du risque le plus récent, en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme. Ces conditions s'appliquent notamment dans les secteurs repérés au plan de zonage ou en annexe du PLU au titre :

- de l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, affaissements, éboulements... ;
- des risques technologiques.

1.3.4.2. Installations classées

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées au titre du Code de l'environnement sont autorisées, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

1.3.4.3. Protection des constructions contre le ruissellement des eaux pluviales

La cote des rez-de-chaussée des constructions neuves doit être supérieure d'au moins 15 cm par rapport à la cote du sol au droit des portes d'accès à la construction ou par rapport au niveau d'eau le plus élevé connu.

1.3.4.4. Affouillements et exhaussements

Les affouillements et les exhaussements sont autorisés dès lors :

- qu'ils sont liés ou nécessaires aux activités autorisées ;
- ou qu'ils sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances ;
- ou qu'ils sont liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.

1.3.4.5. Protection des aqueducs et des ressources naturelles

Afin d'en assurer la protection et le fonctionnement, dans les périmètres de protection des captages d'eau potable et dans les bandes de protection sanitaire de 70 m centrées sur l'axe des aqueducs de l'agglomération repérés au plan de zonage au 1/5000^e, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur et à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

1.3.4.6. Bruit de l'aéroport

Dans les zones définies par le Plan d'Exposition au Bruit des aéronefs de l'aéroport de Bordeaux-Mérignac figurant dans les annexes du PLU, toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les dispositions dudit plan.

1.3.4.7. Bruit des infrastructures

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres (routes, rail), les constructions neuves à destination d'habitation doivent être préservées contre le bruit.

Est ainsi concerné tout nouveau projet de construction situé dans un des "périmètres d'isolement acoustique des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres" repérés dans le plan des périmètres divers figurant en annexes informatives du PLU.

La présente règle ne s'applique pas dès lors que le projet est situé dans une "séquence concernée par des dispositions particulières d'entrée de ville" repérée au plan de zonage, en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme.

1.3.5. Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager

1.3.5.1. Continuités écologiques et / ou patrimoine bâti et paysager

Pour préserver les continuités écologiques et / ou le patrimoine bâti et paysager repérés au plan de zonage, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, à des dispositions particulières fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement.

Les travaux permettant le maintien et le bon fonctionnement des installations, aménagements et constructions liés à l'entretien et à la mise en valeur des cours d'eau sont autorisés.

Ces dispositions sont applicables en complément des règles fixées au chapitre 2 "Morphologie urbaine" du présent règlement.

1.3.5.2. Espaces boisés classés existants ou à créer et arbres isolés

Les espaces boisés classés existants ou à créer et les arbres isolés sont repérés au plan de zonage au 1/5000°. Ce classement interdit notamment 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 dispositions relatives aux espaces boisés classés existants ou à créer et aux arbres isolés s'appliquent dans les conditions fixées au "2.4.4. Aménagement des abords et plantations", au paragraphe "Aménagement paysager et plantations" du présent règlement.

1.3.5.3. Plantations à réaliser

Les espaces devant faire l'objet de Plantations à Réaliser (PAR) sont repérés au plan de zonage au 1/5000°.

Les dispositions relatives à ces espaces s'appliquent dans les conditions fixées au "2.4.4. Aménagement des abords et plantations", au paragraphe "Aménagement paysager et plantations" du présent règlement.

1.3.6. Autres conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions suivantes :

1.3.6.1. Routes classées à grande circulation

En dehors des espaces urbanisés, toute construction ou installation est interdite dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations et de 75 m de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. Le classement des voies et les secteurs concernés sont identifiés dans le rapport de présentation du PLU.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination (dans la limite des destinations autorisées dans la zone), à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Sur certains secteurs qui ont fait l'objet d'une étude d'aménagement, le PLU fixe de nouvelles règles d'implantation prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale et l'insertion urbaine et paysagère.

Ces secteurs, ayant fait l'objet d'une étude, sont identifiés au plan de zonage en "entrée de ville". Dans ce cadre, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des dispositions particulières fixées au plan de zonage et/ou au présent règlement (au 2.3.7 "Règles particulières applicables le long des routes classées à grande circulation") et/ou dans une orientation d'aménagement et de programmation territoriale.

1.4. Conditions de réalisation des aires de stationnement

L'offre de stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions définis ci-après. Les obligations en matière de stationnement sont définies en fonction :

- des destinations des constructions définies au "1.1. Destination des constructions" ;
- des secteurs indicés de 1 à 5. Ils sont portés au plan de zonage au 1/5000°, dans l'intitulé de chaque zone ;
- le cas échéant, du périmètre de modération des normes repéré au plan de zonage.

1.4.1. Stationnement des véhicules motorisés

1.4.1.1. Modalités qualitatives de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur.

L'offre de stationnement peut se situer soit sur le terrain de l'opération, soit sur un terrain situé dans son environnement immédiat. Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être accessible à pied facilement depuis l'entrée des constructions.

L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, à destination des véhicules motorisés, y compris les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

Sont ainsi considérés les voies ou les espaces sur lesquels le public peut circuler librement à pied, en vélo, à l'aide d'un véhicule motorisé ou d'un moyen de transport collectif (bus ou tram).

1.4.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

- Règle générale :

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées au "1.4.1.3. Normes de stationnement".

Concernant les destinations où le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une norme chiffrée, le nombre de places doit correspondre aux besoins estimés en prenant en compte le nombre de personnes fréquentant les constructions de manière permanente (personnes travaillant dans les locaux...) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients, etc.), ainsi que les espaces de stationnement nécessaires aux véhicules de service.

Lors du calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir celui-ci au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

- Modalités pour les opérations ou parties d'opérations comprenant plusieurs constructions et / ou types de destinations :

Si une opération d'aménagement ou de construction comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, celle-ci doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des normes applicables à chacune d'elles. Cependant, les normes précitées peuvent être réduites de 20 % maximum si les places de stationnement correspondent à des occupations non concomitantes. Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places de stationnement parmi les destinations concernées.

Dans tous les cas, cette mutualisation des places de stationnement est appréciée en tenant compte de la nature des destinations concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité.

- Modalités pour les constructions existantes avant l'approbation du PLU 3.1 et les changements de destination :

De manière générale, les normes de stationnement ne sont pas applicables si l'augmentation de la surface de plancher après travaux n'excède pas 40 m². Dès lors que les normes s'appliquent, elles le sont sur la seule surface de plancher créée, déduction faite de 40 m².

De plus, pour les constructions à destination d'habitation dont la surface de plancher existante avant travaux

est inférieure ou égale à 130 m², sans création de nouveau logement, les normes de stationnement ne sont pas applicables si la surface de plancher après travaux est inférieure ou égale à 170 m².

Toute réalisation de nouveau logement, y compris sans création de surface de plancher, engendre l'application des normes indiquées au "1.4.1.3. Normes de stationnement".

Pour les constructions à destination de commerce situées hors périmètres de modération, sans changement de destination, les normes ne sont pas applicables si la surface de plancher après travaux est inférieure ou égale à 1 500 m².

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

Le nombre de places exigées lors de travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination.

- Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement :

Pour les constructions à destination d'habitation, le nombre minimum de places de stationnement se calcule conformément aux normes indiquées au "1.4.1.3. Normes de stationnement". Pour chaque secteur la surface de plancher créée doit être divisée par la norme correspondante.

En secteur 3, 4 et 5, ce résultat doit être rapporté au nombre de logements réalisés. Dès lors qu'il est compris entre 1 et 2, il en est fait application.

Si ce rapport est inférieur à 1, le nombre minimum de places de stationnement correspond au nombre de logements réalisés. Dès lors qu'il excède 2, le nombre minimum de places réalisées correspond à deux fois le nombre de logements réalisés.

- Conditions particulières relatives aux commerces et aux cinémas :

Nonobstant toute disposition contraire des règles spécifiques à chaque zone, les surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L.752-1 du Code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L.212-7 du Code du cinéma et de l'image animée, ne peuvent excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L.212-8 du Code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1 du Code de commerce, les surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doivent pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

- Conditions particulières relatives à l'impossibilité de réaliser des places de stationnement :

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

1.4.1.3. Normes de stationnement

Les normes de stationnement indiquées dans le tableau ci-après s'appliquent aux constructions nouvelles, aux constructions existantes et changements de destination. Dans ces deux derniers cas, les normes s'appliquent conformément aux conditions définies dans les "modalités pour les constructions existantes et les changements de destination" fixées au "1.4.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement" ci-dessus.

Normes applicables aux constructions nouvelles, aux constructions existantes et changements de destination

Destinations	Secteur 1	Secteur 2		Secteur 3		Secteur 4		Secteur 5
Habitation	1 place mini par logt	1 place mini par logt		1 place mini pour 65 m² de SP sans que le nombre minimum de places imposé pour le total de l'opération soit < à 1 place/logt et > à 2 places/logt		1 place mini pour 55 m² de SP sans que le nombre minimum de places imposé pour le total de l'opération soit < à 1 place/logt et > à 2 places/logt		1 place mini pour 50 m² de SP sans que le nombre minimum de places imposé pour le total de l'opération soit < à 1 place/logt et > à 2 places/logt
Hébergement hôtelier (HH)	1 place au plus pour 4 chambres	Hors PM 1 place au moins pour 3 chambres	Dans PM 1 place au plus pour 4 chambres	Hors PM 1 place au moins pour 2 chambres	Dans PM 1 place au plus pour 3 chambres	Hors PM 1 place au moins pour 2 chambres	Dans PM 1 place au plus pour 3 chambres	1 place au moins pour 2 Chambres
Bureaux	1 place au plus pour 100 m² de SP	Hors PM 1 place au moins pour 70 m² de SP	Dans PM 1 place au plus pour 80 m² de SP	Hors PM 1 place au moins pour 40 m² de SP	Dans PM 1 place au plus pour 50 m² de SP	Hors PM 1 place au moins pour 40 m² de SP	Dans PM 1 place au plus pour 50 m² de SP	1 place au moins pour 30m² de SP
Commerces	SP affectée aux commerces hors réserves	SP affectée aux commerces < ou = à 300 m² hors réserves		SP affectée aux commerces < ou = à 300 m² hors réserves non réglementé		SP affectée aux commerces < ou = à 300 m² hors réserves non réglementé		SP affectée aux commerces < ou = à 100 m² hors réserves non réglementé
		Hors PM non réglementé	Dans PM 1 place au plus pour 70m² de SP	SP affectée aux commerces < ou = à 300 m² hors réserves non réglementé		SP affectée aux commerces < ou = à 300 m² hors réserves non réglementé		
		Hors PM 1 place au moins pour 60 m² de SP	Dans PM 1 place au plus pour 70 m² de SP	Hors PM 1 place au moins pour 40 m² de SP	Dans PM 1 place au plus pour 50 m² de SP	Hors PM 1 place au moins pour 40 m² de SP	Dans PM 1 place au plus pour 50 m² de SP	
Artisanat, Industrie, Exploitation agricole ou forestière, Entrepôt, Services publics ou d'intérêt collectif	1 place au plus pour 80m² de SP	SP affectée aux commerces > à 300 m² hors réserves		SP affectée aux commerces > à 300 m² hors réserves		SP affectée aux commerces > à 300 m² hors réserves		SP affectée aux commerces > à 100 m² hors réserves 1 place au moins pour 30m² de SP
		Hors PM 1 place au moins pour 60 m² de SP	Dans PM 1 place au plus pour 70 m² de SP	Hors PM 1 place au moins pour 40 m² de SP	Dans PM 1 place au plus pour 50 m² de SP	Hors PM 1 place au moins pour 40 m² de SP	Dans PM 1 place au plus pour 50 m² de SP	
Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation dans un des périmètres de modération des normes de stationnement délimités au plan de zonage. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.								
Aire de livraison	Surface de réserves < ou = à 200 m² : non réglementé							
L'aire de livraison à réaliser est déterminée en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité. Aire de livraison à réaliser de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.								

SP : surface de plancher ; SP/logt : surface de plancher par logement ; HH : hébergement hôtelier ; PM : périmètre de modération

1.4.2. Stationnement des vélos

1.4.2.1. Modalités qualitatives de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés, protégés des intempéries (a minima couverts) et facilement accessibles depuis le domaine public. Ils doivent également être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant de stabiliser et d'attacher le vélo par le cadre).

Le stationnement des vélos doit être réalisé de plain pied. Sous réserve d'une impossibilité technique, il est admis au niveau immédiatement inférieur ou supérieur et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'offre de stationnement pour les vélos doit se situer sur l'unité foncière de l'opération, si l'offre créée ne répond qu'aux besoins de l'opération.

Toutefois, lorsque l'offre créée permet de répondre également à d'autres besoins que ceux de l'opération, elle peut être réalisée sur une unité foncière située dans son environnement immédiat. Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être facilement accessible à pied, par un parcours de moins de 50 m depuis l'entrée de la construction neuve.

1.4.2.2. Modalités de calcul des places de stationnement

Les normes de stationnement vélos sont applicables à toute construction.

Pour les constructions à destination d'habitation, les normes de stationnement vélos s'appliquent à toute construction ou opération de deux logements ou plus, y compris par changement de destination.

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées au "1.4.2.3. Normes de stationnement".

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

Le nombre de places exigées lors de travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination.

1.4.2.3. Normes de stationnement

Destinations	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5
Habitation	2 logements et + : 5 % au moins de la SP avec un minimum de 5 m ² , ou 3 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages				
Hébergement hôtelier (HH)	1 place au moins pour 3 chambres avec un minimum de 5 m ²	1 place au moins pour 3 chambres avec un minimum de 5 m ²	1 place au moins pour 4 chambres avec un minimum de 5 m ²	1 place au moins pour 4 chambres avec un minimum de 5 m ²	1 place au moins pour 4 chambres avec un minimum de 5 m ²
Bureaux	3 % au moins de SP avec un minimum de 5 m ² , ou 2 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages	3 % au moins de SP avec un minimum de 5 m ² , ou 2 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages	1,5 % au moins de SP avec un minimum de 5 m ² , ou 1 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages	1,5 % au moins de SP avec un minimum de 5 m ² , ou 1 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages	1,5 % au moins de SP avec un minimum de 5 m ² , ou 1 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages
Commerces	SP affectée aux commerces hors réserves < ou = à 300 m ² non réglementé				
	SP affectée aux commerces hors réserves > à 300 m ²				
	2 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²)	2 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²)	1 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²)	1 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²)	1 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²)
Entrepôts, exploitations agricoles et forestières	Non réglementé				
Artisanat, Industrie, Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard du réseau d'itinéraires cyclables (espace minimum dédié de 5 m ²) Les dispositifs couverts destinés au stationnement des vélos doivent être réalisés de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêner ni reports sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.				

SP : surface de plancher

2. Morphologie urbaine

Le présent chapitre permet de définir les droits à construire applicables aux constructions et utilisations du sol autorisées au précédent chapitre.

Ces droits à construire sont déterminés par l'application cumulée des règles d'implantation (recul (R), retrait par rapport aux limites séparatives (L1 et L2), emprise bâtie, hauteurs (H_T et H_F) et espace en pleine terre).

Ces règles sont définies par une règle écrite et / ou indiquées, pour tout ou partie, au plan de zonage. Dès lors qu'une règle est portée au plan de zonage et à sa légende, elle se substitue à la règle écrite.

Pour connaître les dispositions réglementaires applicables à tout projet, il faut se référer à l'ensemble des chapitres :

- "2.2. Dispositions réglementaires - cas général"
- "2.3. Cas particuliers" pour les règles morphologiques
- "2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords"

2.1. Définitions et principes

2.1.1. Emprise bâtie

Définition

L'emprise bâtie fixée au présent règlement diffère de l'emprise au sol définie par le Code de l'urbanisme.

L'emprise bâtie maximale est définie soit par un pourcentage appliqué à la surface du terrain ou par une surface maximum.

L'emprise bâtie correspond à la projection au sol des volumes bâtis.

Sont déduits :

- tout ou partie des balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, dans la limite de 1 m de débord ;
- les marquises ou auvents sans appui au sol protégeant les accès à la construction à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements ;
- les dispositifs de protection solaire (pare-soleils...) ;
- les dispositifs nécessaires à la récupération des eaux pluviales ;
- des dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes ;
- les dispositifs d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (rampes, élévateurs...) ;

De même, ne sont pas pris en compte dans l'emprise bâtie :

- les constructions ou parties de constructions ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux (notamment les piscines non couvertes) ;
- par terrain, une seule construction d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² et de hauteur totale inférieure à 2,50 m ;
- les murs de clôture et les murs de soutènement ;
- les dispositifs voués au stationnement des vélos, couverts et non fermés par des murs pleins ;
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ;
- les dispositifs de protection contre le bruit des infrastructures prévus le cas échéant en application du "1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances" du présent règlement.

2.1.2. Implantation des constructions

Les implantations sont définies par des reculs (R), des retraits (L1 et L2).

2.1.2.1. Recul (R)

Définition

Le recul R d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies, qu'elles soient publiques ou privées ("voiries à vocation dominante des déplacements", "voiries à vocation relationnelle et de proximité" telles que définies au "3.1.2 Conditions de desserte" du présent règlement) et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique (VEP).

Constitue une emprise publique, un espace existant ou à créer ouvert au public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains. Ces espaces sont ouverts à la circulation des piétons, des 2 roues et/ou des véhicules motorisés.

La marge de recul est issue de l'application du recul R. Il s'agit de l'espace compris entre le recul minimum imposé et la voie ou l'emprise publique.

Principes généraux

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : tout ou partie des balcons, oriels, éléments de décors architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur. Sont également autorisés les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux.

Peuvent également être implantés dans les marges de recul, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

A l'exception des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, dûment exigées par la réglementation en vigueur, le stationnement est interdit dans une bande de 3 m à compter des voies et emprises publiques. Leurs conditions de réalisation sont définies au paragraphe "2.4.4.1. Espaces affectés au stationnement, voiries, constructions semi-enterrées".

2.1.2.2. Retraits (L1 et L2)

Définition

Le retrait L d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives L1 ou L2.

Celles-ci s'entendent de la manière suivante :

- les limites séparatives L1 aboutissent à une voie ou à une emprise publique ; il s'agit de limites séparatives latérales ;
- les limites séparatives L2 n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique ; il s'agit de limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.

Dans le cas d'une morphologie parcellaire complexe, il faut considérer comme limite L1 tout côté de terrain aboutissant à une voie ou emprise publique, y compris les éventuels décrochements ou brisures.

Dans le cas où le retrait L est dépendant de la hauteur H de la construction, cette hauteur est mesurée sur la façade la plus proche de la limite séparative, puis, le cas échéant, proportionnellement aux différentes hauteurs de la façade (voir croquis dans le glossaire).

Principes généraux

A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : tout ou partie des balcons, oriels, éléments de décors architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur. Sont également autorisées les constructions de faibles dimensions telles que précisées au "2.3. Cas particuliers" du présent règlement, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, les clôtures, les marquises, les

Règlement pièces écrites

auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements.

Peuvent également être implantés dans les marges de retrait, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

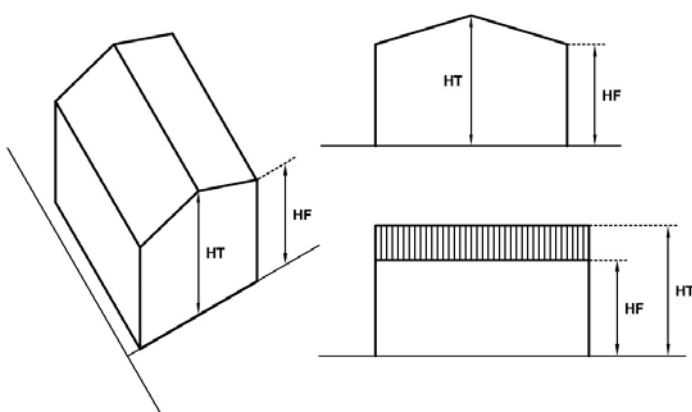
2.1.3. Hauteurs (HF et HT)

Définition

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre, d'une part le niveau du sol avant travaux ou, le cas échéant, le niveau de la voie ou de l'emprise publique (VEP) et d'autre part, un point spécifique de la construction.

- Pour la hauteur de façade H_F , ce point est situé soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

- Pour la hauteur totale H_T , il s'agit du point le plus élevé de la construction.



Les constructions ne doivent pas dépasser selon le cas un ou plusieurs des éléments suivants :

- une hauteur de façade H_F ;
- une hauteur totale H_T ;
- un gabarit ;
- un nombre de niveaux.

Toutefois, ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs H_F et H_T :

- les éléments techniques tels que cheminées, dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération de l'eau pluviale, dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;
- les éléments de décors architecturaux et les garde-corps ajourés ;
- les épaisseurs de terre et dispositifs nécessaires à la réalisation des toitures végétalisées ;
- une sur-hauteur de 1,10 m maximum de l'acrotère quand celle-ci fait fonction d'équipement de sécurité des terrasses inaccessibles.

Principes généraux

L'indication H_F (A) fixée au plan de zonage établit la possibilité pour une construction neuve de réaliser un dernier étage en attique. Il est alors fait application des dispositions suivantes :

- il n'est pas tenu compte, le cas échéant, du gabarit fixé par ailleurs ;
- l'étage en retrait est obligatoirement en recul d'au moins 2,50 m par rapport au nu des façades principales. Ce recul ne s'applique pas aux façades pignons adossées aux limites séparatives latérales.
- le débord de toiture ou de pergola au-dessus du retrait de l'étage en attique ne peut dépasser 1 m.
- si la hauteur H_F (A) est fixée à partir de la voie ou de l'espace public existant ou projeté, elle ne s'applique que dans la bande A ou, à défaut, dans une bande de 18 m à compter de la voie ou de l'espace public (ou du recul minimum imposé le cas échéant). Dans les autres cas, la H_F (A) s'applique sur toute la zone.

2.1.4. Espaces en pleine terre

Définition

Les espaces en pleine terre minimum (EPT) sont définis par un pourcentage appliqué à la surface du terrain dans le présent règlement ou fixé au plan de zonage. Le cas échéant, ce pourcentage peut être complété par l'inscription d'un cercle d'un diamètre minimum donné permettant la plantation d'un arbre.

Les espaces en pleine terre correspondent à la surface du terrain non artificialisée en pleine terre, plantée ou à planter. Ils ne peuvent pas faire l'objet de constructions, y compris enterrées, d'installations et d'aménagements conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol.

Sont notamment interdits dans les espaces en pleine terre :

- les voiries, à l'exception des sentes piétonnes à revêtements poreux ;
- l'emprise des bandes d'accès ou des servitudes de passage ;
- l'aménagement de tout stationnement ;
- la construction de tous types de bassins à fond étanche (piscines...) ;
- les fosses d'assainissement individuel.

Toutefois, sont admis dans les espaces en pleine terre :

- dans les secteurs d'assainissement individuel, les aménagements nécessaires à l'épandage en sortie de fosse ;
- les dispositifs d'arrosage enterré ;
- les dispositifs permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite réalisés sur des constructions existantes
- les clôtures.

Principes généraux

Lorsqu'un pourcentage d'emprise bâtie supérieur à celui de la zone est porté au plan de zonage, le pourcentage d'espace en pleine terre imposé est diminué de 10 points (exemple : 40 % - 10 % = 30 %).

Lorsque l'espace en pleine terre existant avant travaux ne respecte pas les normes imposées, il y est dérogé à condition de ne pas aggraver l'imperméabilisation du sol.

2.1.5. Constructions existantes

Définition

Constitue une construction existante au sens du présent règlement une construction existante avant l'approbation du PLU 3.1 comprenant l'essentiel des éléments de structures (fondations, murs porteurs, façades, planchers et couverture).

Les travaux effectués sur les constructions existantes consistent, notamment, à en changer la destination, à en modifier les façades, les toitures, et/ou les volumes existants, à étendre l'emprise bâtie dans la continuité directe des éléments bâtis existants...

Principes généraux

Si les travaux d'extension conduisent à au moins doubler l'emprise bâtie de la construction existante, les règles de "morphologie urbaine" applicables sont celles de la construction neuve. Dans le cas contraire, les règles applicables sont celles de la construction existante.

2.2. Dispositions réglementaires - cas général

Les constructions sont soumises aux dispositions réglementaires applicables aux constructions neuves ou existantes avant l'approbation du PLU 3.1, suivant le "2.1. Définitions et principes" et les règles fixées ci-après.

Pour les constructions neuves, il est nécessaire de se référer au "2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs" du présent règlement.

Pour les travaux concernant les constructions existantes, il faut se référer au "2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1" du présent règlement.

Toutefois, certains cas peuvent relever de dispositions réglementaires particulières indiquées au "2.3. Cas particuliers".

Dès lors qu'un projet cumule, sur le même terrain d'assiette, une construction neuve et des travaux d'extension sur construction existante avant l'approbation du PLU 3.1, il est fait application pour l'ensemble du projet des règles pour les constructions existantes concernant les emprises bâties et les espaces en pleine terre.

2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs

Recul	R $\geq$ 3 m ou adapté à la séquence sans pouvoir être < 3 m		
Retrait	Cas général : L1 $\geq$ 0 m L2 $\geq$ 0 m	Terrain bordé par une zone UM ou UP : L1 le long de cette limite $\geq$ H _F L2 le long de cette limite $\geq$ 10 m	Terrain bordé par une zone A ou N : L1 le long de cette limite $\geq$ 20 m L2 le long de cette limite $\geq$ 20 m
Emprise bâtie	Non réglementée ou indiquée au plan de zonage		
Espace en pleine terre	$\geq$ 35 %		
Hauteur	Non réglementée ou indiquée au plan de zonage		

2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1

Lorsque la construction existante avant travaux n'est pas implantée suivant les présentes règles, une implantation différente peut être autorisée dans le respect des autres dispositions du présent règlement.

Recul	R $\geq$ 3 m ou adapté à la séquence sans pouvoir être < 3 m		
Retrait	Cas général : L1 $\geq$ 0 m L2 $\geq$ 0 m	Terrain bordé par une zone UM ou UP : L1 le long de cette limite $\geq$ H _F L2 le long de cette limite $\geq$ 10 m	Terrain bordé par une zone A ou N : L1 le long de cette limite $\geq$ 20 m L2 le long de cette limite $\geq$ 20 m
Emprise bâtie	Non réglementée ou indiquée au plan de zonage		
Espace en pleine terre	$\geq$ 35 %		
Hauteur	Non réglementée ou indiquée au plan de zonage		

2.3. Cas particuliers

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général".

2.3.1. Piscines et constructions annexes à l'habitation de faibles dimensions

Sans objet.

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

Les règles édictées le cas échéant au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que châteaux d'eau, équipements ferroviaires ou portuaires, antennes de téléphonie mobile, éoliennes, panneaux solaires, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications...

Dans le cas d'une construction comprenant de 50 % à 100 % de surface de plancher destinée à des constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les reculs et les retraits sont supérieurs ou égal à 0 m. Les emprises bâties et espaces en pleine terre ne sont pas réglementés.

2.3.3. Implantations différentes

Un recul différent de celui fixé au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

Dès lors qu'une marge de recul est fixée au plan de zonage, elle se substitue aux règles écrites du présent règlement.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies et/ou emprises publiques, le recul s'applique sur au moins l'une d'entre elles. Sur les autres, le recul ne peut être inférieur au recul minimum imposé.

Nonobstant les dispositions fixées au "2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs", toute construction doit être implantée à au moins 20 m de la limite d'une zone A ou N.

Sur les communes de Saint-Vincent de Paul et d'Ambarès-et-Lagrave, à proximité des emprises ferroviaires, une distance au moins égale à 25 m par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse est imposée pour toutes les constructions nouvelles.

2.3.4. Hauteurs différentes

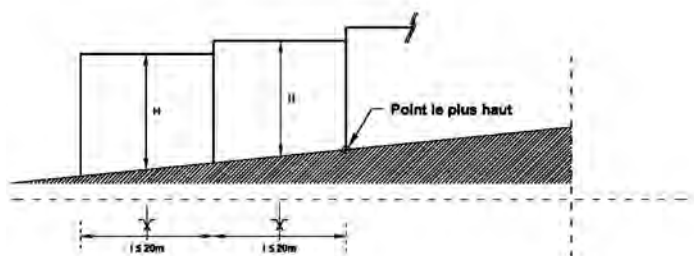
Lorsqu'une construction nouvelle, une extension et/ou une surélévation s'adosse à une construction existante, dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs H_F et H_T autorisées, la hauteur maximum de la construction nouvelle, de l'extension et/ou de la surélévation peut atteindre ces hauteurs différentes sans les dépasser.

Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs H_F et H_T autorisées, toute extension et/ou surélévation peut atteindre ces hauteurs différentes sans les dépasser.

Un projet implanté en limite de deux zones doit être conçu de manière à assurer une transition harmonieuse entre les hauteurs ou gabarits fixés pour chacune des zones.

Dans le cas d'un terrain en bordure d'une voie ou emprise publique en pente, la hauteur de la construction au droit de cette voie ou emprise est mesurée par séquences de 20 m maximum à partir de la limite séparative située au point le plus haut, et au milieu de chacune des séquences.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur de la construction est mesurée par séquence de 20 m maximum à partir du point le plus haut et au milieu de chacune des séquences.



Dans les zones susceptibles d'être exposées au risque inondation repérées au plan de zonage :

- les hauteurs maximum des constructions sont définies à partir de la cote de seuil fixée pour assurer la protection contre le risque d'inondation,
- pour les constructions existantes à usage d'habitation, la création d'un étage refuge est autorisée si les hauteurs imposées dans la zone ne le permettent pas. L'étage refuge correspond à un niveau supplémentaire d'une hauteur maximum de 3 mètres sans création de nouveaux logements.

Dans le cas de sols pollués, le niveau du sol de référence sera celui issu de la réalisation des mesures de dépollution et/ou de décontamination.

2.3.5. Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager

Une implantation différente de celle fixée au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" peut être autorisée en présence d'un Espace Boisé Classé, d'un arbre isolé, d'une servitude établie au titre du Code du Patrimoine et/ou de l'environnement, ou d'une "protection patrimoniale" établie au titre du PLU 3.1 repérés au plan de zonage.

Peuvent également justifier d'une implantation différente de celle fixée au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" :

- une masse végétale qualitative (repérée ou non) du point de vue paysager et/ou écologique ;
- une zone humide (repérée ou non) ;
- une construction remarquable (repérée ou non) du point de vue architectural, historique ou culturel ;
- un élément bâti du patrimoine vernaculaire (puits bâti, chemin creux, muret, croix de chemin...) ;
- afin de préserver l'harmonie du plan d'ensemble initial, un groupement d'habitation ou un ensemble bâti d'habitations architecturalement homogène.

Si elles existent, des dispositions particulières fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement doivent être respectées.

Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide....

L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément. Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

2.3.6. Règles particulières relatives au bruit des infrastructures

Les projets à destination d'habitation doivent être conçus de manière à réduire le bruit au sein de la construction et des espaces extérieurs de l'opération.

Le long d'une infrastructure repérée comme "périmètres d'isolement acoustique des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres" dans le plan des périmètres divers figurant en annexes informatives du PLU, une implantation différente de celle fixée au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" peut ainsi être admise concernant tout nouveau projet de construction.

Toutefois, le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, dans le respect des dispositions du présent règlement.

2.3.7. Règles particulières applicables le long des routes classées à grande circulation

Dispositions spécifiques aux entrées de ville :

- Dans les secteurs identifiés au plan de zonage en entrée de ville, des prescriptions particulières (implantation, hauteur) sont portées le cas échéant au plan de zonage. Elles s'imposent aux règles du présent règlement.

En dehors de ces espaces, les constructions doivent respecter les conditions et reculs rappelés au "1.3.6. Autres conditions particulières" du présent règlement.

2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

2.4.1. Aspect extérieur des constructions

2.4.1.1. Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes concernés par une "protection patrimoniale" repérée au plan de zonage, doivent respecter les dispositions particulières fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement.

Dès lors qu'une construction nouvelle est édifiée à proximité d'une construction concernée par une "protection patrimoniale", sur la même unité foncière ou sur une unité foncière contiguë, elle doit prendre en compte cette dernière de manière à ne pas remettre en cause son intérêt architectural, culturel et/ou historique (par exemple en terme d'implantations, de volumes, de proportions, de matériaux et de teintes, d'accompagnements paysagers).

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

- Matériaux

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire de manière à bien s'intégrer dans le respect de l'environnement bâti. Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

- Toiture

Les installations techniques situées en toiture (tels que locaux d'ascenseur, conduits et gaines de ventilation...) doivent être intégrées ou traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines plus hautes.

- Façades

Les façades bordant les voies doivent faire l'objet d'un traitement particulier, les murs et pignons aveugles y sont interdits.

Toutes les façades des constructions d'angle ou établies sur un terrain riverain de plusieurs voies, ainsi que les pignons de toutes les constructions doivent recevoir un traitement de qualité équivalente.

Dans la mesure du possible :

- les branchements et raccordements doivent être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible ;
- le parcours des descentes d'évacuation des eaux pluviales s'inscrit dans la composition des façades ;
- les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires doivent être prévues dans les façades ou sur les clôtures ;
- les dispositifs techniques tels que les appareils de climatisation et de chauffage ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils sont localisés à l'intérieur des constructions ou à défaut sur les façades latérales ou arrière.

2.4.1.2. Constructions nouvelles

Dans les secteurs présentant une unité architecturale, la volumétrie et la modénature des nouvelles constructions doivent établir la continuité des éléments ou ménager d'éventuelles transitions, sans remettre en cause le gabarit fixé.

Ainsi, les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes.

Par ailleurs, dans le respect des dispositions du présent règlement, tout projet d'expression contemporaine est autorisé dès lors qu'il participe à la qualité du paysage urbain dans lequel il s'insère.

2.4.1.3. Constructions existantes

Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent être conçues de manière à s'intégrer harmonieusement au bâti en privilégiant les principes de composition des façades de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénature) ainsi que le volume et le traitement de la toiture.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en

Règlement pièces écrites

valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les nouveaux percements doivent s'inscrire au mieux dans l'harmonie de la composition de la façade.

La pose des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer...) ne doit pas dénaturer la composition architecturale des façades et la qualité des percements.

2.4.2. Clôtures

Les règles concernant les clôtures ne s'appliquent pas en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Lorsque le terrain est exposé à un risque d'inondation, les clôtures doivent être réalisées de manière à ne pas entraver la libre circulation des eaux.

2.4.2.1. Clôtures existantes

Le maintien et la restauration des clôtures maçonnées en pierre de taille, en moellons, les grilles en fer forgé anciennes doivent être privilégiés.

Lors de travaux d'élargissement d'emprise de voirie conduisant à la démolition d'une clôture, celle-ci peut être reconstruite à l'identique suivant le nouvel alignement dès lors que la clôture initiale a été régulièrement autorisée.

2.4.2.2. Clôtures nouvelles

Les dispositifs de clôture, les matériaux utilisés à cette fin, leur aspect et leur teinte doivent permettre une bonne intégration dans les séquences urbaines et paysagères. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale. Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu. Leur hauteur totale ne peut excéder 0,6 m.

Au titre de la "trame bleue" et/ou de la "trame verte", des dispositions particulières sont fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement. Dans les marges inconstructibles définies, les murs pleins sont interdits. Seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.). Les clôtures peuvent être végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et/ou arbustives.

2.4.3. Affouillements et exhaussements du sol naturel

Dès lors qu'ils sont autorisés, les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être limités et traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

2.4.4. Aménagement des abords et plantations

2.4.4.1. Espaces affectés au stationnement, voiries, constructions semi-enterrées

Les aires de stationnement des véhicules motorisés sont localisées à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain. Toutefois, une partie des places de stationnement peut être autorisée à l'avant de la construction principale, hors de la marge de recul imposée. Dans ces conditions, ce stationnement est réalisé sans excéder la longueur de la façade du bâtiment et sur une seule rangée. Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, dûment exigées par la réglementation en vigueur, doivent alors être implantées dans ce linéaire, à proximité des accès à la construction.

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues ou de fossés paysagés doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet.

Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés et semi-enterrés doivent être traitées comme des terrasses accessibles ou plantées. Les dalles des toitures des parkings ou équipements en rez-de-chaussée, si elles sont attenantes à une construction plus haute, sont revêtues ou plantées de façon à limiter leur impact visuel.

Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places ne doivent pas être traitées d'un seul tenant, sans création de séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes. Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

2.4.4.2. Aménagements dans la marge de recul

Les aménagements réalisés dans les marges de recul doivent recevoir un traitement soigné. Ils doivent favoriser l'infiltration naturelle de l'eau de pluie, dans le respect des normes qualitatives en vigueur.

Dans les marges de recul supérieures ou égales à 6 m, les plantations doivent comporter des arbustes et des arbres de moyen ou grand développement en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.

2.4.4.3. Espaces extérieurs affectés au stockage

Les surfaces de stockage et de manutention sont localisées à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain ou en bordure d'une zone à vocation non économique.

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique et depuis les parcelles voisines.

2.4.4.4. Aménagement paysager et plantations

Sont considérés comme :

- arbres de petit développement : les sujets de 4 à 8 m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres de moyen développement : les sujets de 8 à 15 m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres de grand développement : les sujets de plus de 15 m de hauteur à l'âge adulte.

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction (proportions...) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie.

Lorsqu'un arbre de moyen ou grand développement est coupé lors du projet, un sujet qui aura un gabarit équivalent à l'âge adulte doit être replanté sur le terrain, sous réserve de la conformité aux règles de droit civil.

Le traitement des espaces affectés au projet doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues ou de fossés paysagés doit être privilégiée.

- Espaces boisés classés existants ou à créer et arbres isolés

Les espaces boisés classés existants ou à créer et les arbres isolés sont repérés au plan de zonage. Avant, pendant et après la réalisation du projet, l'état sanitaire du ou des arbres ne doit pas être compromis, de quelque façon que ce soit. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. L'enherbement de cette surface doit être maintenu.

- Plantations à réaliser

Les espaces repérés au plan de zonage devant faire l'objet de Plantations à Réaliser (PAR) doivent être

Règlement pièces écrites

plantés d'arbres ou d'arbustes adaptés au site, au projet et à la nature du sol.

Les plantations doivent permettre de constituer une masse arborée et / ou arbustive conséquente à l'âge adulte. Les distances entre les plantations doivent être compatibles avec les voies ou cheminements d'accès, les espaces nécessaires à l'entretien des ouvrages et la sécurité des riverains.

Dans les PAR situés en bord de cours d'eau et le long des limites séparatives d'un terrain, les plantations en baliveaux et/ou en cépées sont admises.

Dans tous les cas, les plantations doivent être réalisées avec des essences variées privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.

3. Desserte par les réseaux et services urbains

3.1. Desserte par la voirie

3.1.1. Définition de la desserte

La voie constitue la desserte du **terrain** d'assiette du projet.

3.1.2. Conditions de desserte

Qu'elles soient publiques ou privées, lors de la création de voies nouvelles ou de la requalification/élargissement de voies existantes, les emprises, autorisées ou imposées, doivent tenir compte :

- du caractère des lieux et des composantes paysagères et naturelles environnantes ;
- des conditions de sécurité des accès et des usagers ;
- de la vocation de ces voies ;
- des services qu'elles doivent permettre d'assurer.

Leur dimensionnement et leur traitement doivent être adaptés aux usages attendus suivants :

- les « voiries à vocation dominante des déplacements » (liaisons entre les territoires permettant prioritairement l'écoulement du trafic) : la largeur d'emprise de ces voies est adaptée à leur usage, à l'existence ou non de transports en commun et de stationnement, sans pour autant être inférieure à 12,5 m ;
- les « voiries à vocation relationnelle et de proximité » (voies locales de desserte au sein d'un quartier ou d'un îlot) : la largeur d'emprise de ces voies est adaptée au contexte urbain, notamment aux marges de recul des constructions, sans pour autant être inférieure à 6,5 m pour les voies à sens unique et à 8,5 m pour les voies à double sens ;
- les « perméabilités vertes et douces » (sentelles, venelles, liaisons douces intra-îlots ou intra-quartier sans circulation automobile). Elles ne peuvent à elles seules constituer la desserte du terrain d'assiette du projet.

Les caractéristiques techniques et paysagères des voies doivent être adaptées à l'importance et à la nature du projet et à tous les modes de déplacement. Elles doivent permettre notamment d'assurer la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération, la circulation des services de sécurité, l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, la circulation et l'utilisation des engins d'entretien, la circulation et l'utilisation des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Si le contexte urbain ou naturel ne permet pas le maillage de la voirie :

- pour les véhicules motorisés, les impasses sont admises. Une largeur d'emprise de 8,5 m minimum est exigée. Par ailleurs, un dispositif de retournement est imposé. Il doit être adapté en fonction de la longueur de l'impasse et de la desserte, ou non, par les services urbains (collecte des déchets, etc.) ;
- des liaisons inter-quartiers végétalisées facilement accessibles par les piétons et les cyclistes doivent être recherchées. Dans tous les cas, elles sont assurées en toute sécurité.

3.2. Accès

3.2.1. Définition de l'accès

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

3.2.2. Conditions d'accès

Tout **accès** doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre et la localisation des accès devront être déterminés en tenant compte :

- des besoins liés au bon fonctionnement interne de l'opération : nature, taille, foisonnement des activités ;

Règlement pièces écrites

- des contraintes liées au bon fonctionnement du domaine public limitrophe : sécurité de circulation des véhicules motorisés, accessibilité, sécurité et confort des circulations piétonnes, offre de stationnement public, offre et aménagements existants de transport collectif (abri, arrêt, voie tramway)...

Dans le cas de plusieurs accès indépendants au sein d'une même opération, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 par 2.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Il doit être situé à une distance d'au moins 10 m des intersections des voies de desserte. Toutefois, pour les terrains d'angle dont la façade sur chaque voie est inférieure ou égale à 14 m et pour les terrains existants situés à moins de 10 m de l'intersection des voies, l'accès doit être localisé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

Sauf impossibilité technique, le choix de la localisation des rampes d'accès aux parkings enterrés ou semi-enterrés doit privilégier la moindre gêne pour les constructions contiguës (intégration à la construction, insertion dans la marge de recul en retrait des limites séparatives...).

Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès ont une largeur comprise entre 2,40 m et 3 m.

Pour les constructions à destination d'habitation de plus d'un logement, et pour les constructions relevant des autres destinations :

- les accès ont une largeur égale à 3 m avec une circulation en sens unique alterné ;
- les accès ont une largeur égale à 5,50 m avec une circulation à double sens.

Une largeur différente d'accès peut être exceptionnellement autorisée en tenant compte des besoins et contraintes liés tant au bon fonctionnement interne de l'opération qu'à celui du domaine public limitrophe.

3.2.3. 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 desservies directement par une voie ou une emprise publique.

Pour rendre constructibles les terrains concernés, elles doivent être dimensionnées pour permettre d'assurer la sécurité de leurs utilisateurs compte tenu notamment de la position de l'accès sur la voie, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Elles doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles doivent recevoir un traitement adapté au caractère des lieux et de leur environnement, notamment paysagé, et peuvent être mutualisées.

Si ces bandes d'accès ou servitudes de passage existantes avant l'approbation du PLU 3.1 ne répondent pas à ces conditions, seules les extensions et/ou surélévations mesurées sont autorisées.

La constructibilité ou non d'un terrain desservi par une nouvelle bande d'accès ou servitude de passage est portée au plan de zonage.

3.3. Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

3.3.1. Eau potable

Tout **terrain** sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Les extensions et branchements au réseau d'alimentation en eau potable doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

3.3.2. Eaux pluviales

3.3.2.1. Généralités

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

Sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent rejoindre directement le milieu naturel (par infiltration dans le sol ou rejet direct dans les eaux superficielles). A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence, au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Dans ce dernier cas, pour les constructions nouvelles et les extensions, dès lors que la surface imperméabilisée projetée est supérieure à 100 m², le débit est rejeté gravitairement au réseau public. Il est plafonné à 3 l/s/ha par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux. Dans tous les cas, l'utilisation d'un système de pompage est proscrite.

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

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

3.3.2.2. Rabattement d'eau de nappe

Le principe général est le rejet direct vers le milieu naturel (sans transiter par les réseaux publics de collecte). De façon provisoire (dans le cadre de travaux par exemple) les rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics de collecte peuvent être acceptés selon la réglementation en vigueur.

Les installations pérennes dédiées aux rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics de collecte d'eaux usées ou unitaires sont interdites. Néanmoins, ce type de rejet peut être exceptionnellement accepté vers les réseaux publics de collecte des eaux pluviales, selon la réglementation en vigueur.

3.3.3. Assainissement

3.3.3.1. Dans les secteurs d'assainissement collectif

Dans les secteurs desservis ou prévus d'être desservis par un réseau collectif d'assainissement, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur. Ces secteurs figurent dans les annexes informatives du PLU 3.1.

- Eaux usées domestiques :

Si le secteur est desservi par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées :

- le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire immédiatement.
- le raccordement des terrains supportant des constructions existantes au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public.

Si le secteur n'est pas encore desservi, et dans l'attente de la mise en service du réseau collectif des eaux usées, les terrains doivent être assainis par un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

- Eaux usées non domestiques :

Tout déversement d'effluents agricoles ou d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

3.3.3.2. Dans les secteurs d'assainissement non collectif

- Eaux usées domestiques :

Dans les secteurs actuellement non équipés qu'il n'est pas prévu de desservir par le réseau collectif d'assainissement, tout **terrain** sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur. Ces secteurs figurent dans les annexes informatives du PLU 3.1.

- Eaux usées non domestiques :

Dans les secteurs actuellement non équipés qu'il n'est pas prévu de desservir par le réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, les terrains doivent disposer de leur propre dispositif d'assainissement, proportionné aux besoins de l'activité et conformément à la réglementation en vigueur. Ces secteurs figurent dans les annexes informatives du PLU 3.1.

Les rejets vers le milieu naturel doivent faire l'objet d'une autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

3.3.3.3. Cas particuliers des eaux de piscines privées

Le rejet des eaux des piscines doit être traité dans le respect de la réglementation en vigueur. Ainsi, les eaux de vidange doivent être prioritairement rejetées dans le milieu naturel après élimination des produits de désinfection.

Par contre, les eaux de lavage (filtre...) sont assimilées à des eaux usées domestiques et doivent être traitées en conséquence.

3.3.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

D'une manière générale, les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication doivent être enterrés ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.

Sauf impératif technique, les installations liées aux réseaux (armoire technique, transformateur...) doivent être intégrées aux constructions.

Les locaux techniques indépendants doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, haie compacte.

Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires peuvent par ailleurs être prévues dans les façades ou sur les clôtures.

3.3.5. Numérique

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Toute construction neuve et / ou de locaux à destination de bureaux, d'artisanat, de commerce, d'industrie, de services publics ou d'intérêt collectif, doit réaliser un local technique adapté de 6 m² minimum.

Ce local doit être implanté sur le terrain d'assiette de la construction.

3.4. Collecte des déchets

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs. Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique mais peuvent être situés au droit de l'accès. Les locaux indépendants de stockage des déchets doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales (muret, panneau à claire-voie, haie compacte...).

3.5. Réseau de chaleur

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur classé desservant une opération et/ou une construction, les constructions neuves et les constructions faisant l'objet d'une réhabilitation importante doivent y être raccordées, dans les conditions définies par la procédure de classement.

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU 3.1

BORDEAUX
MÉTROPOLE

Règlement pièces écrites

Règlement zone US 7

Zone de services aux salariés et aux entreprises

> 1^{re} révision approuvée par délibération du Conseil de la
Métropole en date du 16 décembre 2016

1. Fonctions urbaines	3
1.1. Destination des constructions	3
1.2. Occupations et utilisations du sol interdites	5
1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	6
1.3.1. Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique	6
1.3.2. Conditions particulières relatives à la destination des constructions	6
1.3.3. Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement	7
1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances	7
1.3.5. Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager	8
1.3.6. Autres conditions particulières	8
1.4. Conditions de réalisation des aires de stationnement	9
1.4.1. Stationnement des véhicules motorisés	9
1.4.2. Stationnement des vélos	13
2. Morphologie urbaine	15
2.1. Définitions et principes	15
2.1.1. Emprise bâtie	15
2.1.2. Implantation des constructions	15
2.1.3. Hauteurs (HF et HT)	17
2.1.4. Espaces en pleine terre	18
2.1.5. Constructions existantes	18
2.2. Dispositions réglementaires - cas général	18
2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs	20
2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1	20
2.3. Cas particuliers	20
2.3.1. Piscines et constructions annexes à l'habitation de faibles dimensions	20
2.3.2. Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	20
2.3.3. Implantations différentes	20
2.3.4. Hauteurs différentes	21
2.3.5. Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager	21
2.3.6. Règles particulières relatives au bruit des infrastructures	22
2.3.7. Règles particulières applicables le long des routes classées à grande circulation	22
2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	22
2.4.1. Aspect extérieur des constructions	22
2.4.2. Clôtures	24
2.4.3. Affouillements et exhaussements du sol naturel	24
2.4.4. Aménagement des abords et plantations	24
3. Desserte par les réseaux et services urbains	27
3.1. Desserte par la voirie	27
3.1.1. Définition de la desserte	27
3.1.2. Conditions de desserte	27
3.2. Accès	27
3.2.1. Définition de l'accès	27
3.2.2. Conditions d'accès	27
3.2.3. Bande d'accès ou servitude de passage	28
3.3. Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	28
3.3.1. Eau potable	28
3.3.2. Eaux pluviales	29
3.3.3. Assainissement	29
3.3.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications	30
3.3.5. Numérique	30
3.4. Collecte des déchets	30
3.5. Réseau de chaleur	31

1. Fonctions urbaines

Le présent chapitre permet de connaître les occupations et utilisations autorisées dans la zone et les conditions qui s'y rattachent.

1.1. Destination des constructions

Les destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du Code de l'urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations.

Ces définitions sont communes à l'ensemble des zones.

Pour connaître les destinations autorisées sur la zone, il faut se référer aux deux chapitres du présent règlement :

- 1.2 "occupations et utilisations du sol interdites",
- 1.3 "occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".

Important : Les destinations qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions particulières, sont autorisées.

Définitions

• Artisanat :

Cette destination comprend les locaux destinés à des activités de fabrication, de façonnage, d'assemblage, de transformation, de réparation ou de prestation de services relevant de l'artisanat.

L'artisanat se différencie de l'industrie par son processus de production. Le travail y est faiblement divisé, les tâches manuelles y sont dominantes, peu répétitives et demandent un savoir et/ou un savoir faire important.

Les activités artisanales exercées à des fins de vente directe de leur production au public relèvent de la destination commerciale (boulangerie, boucherie...).

• Bureaux :

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées essentiellement des activités de direction (sièges sociaux), de prestation de services aux entreprises, de gestion, d'études, de conseil et/ou d'expertise, de conception, d'informatique, de recherche et développement, d'ingénierie, de vente par correspondance, de démarchage téléphonique ou de téléassistance...

Cette destination concerne également les locaux destinés à l'exercice des professions libérales de services (avocats, architectes, professions paramédicales, vétérinaires, etc...). Les cabinets médicaux, maisons médicales et regroupements de professionnels de la santé entrent dans la destination des services publics ou d'intérêt collectif à vocation sanitaire.

Les agences immobilières, banques, agences d'intérim, agences de voyage, courtiers d'assurance sont compris dans cette destination.

Pour être rattachées à la destination de bureaux, les activités de présentation et de vente directe de produits au public ne peuvent y être exercées qu'à titre accessoire.

• Commerce :

Cette destination comprend les locaux destinés à la présentation, à la location ou à la vente directe de produits au public et les locaux annexes destinés à l'entreposage des produits.

Cette destination concerne également les activités de services au public telles que laveries automatiques, pressing, retouches, repassage, coiffure, soins de beauté, entretien corporel, activités photographiques, salles de jeux, reprographie, photocopie, complexes cinématographiques, enseignement de la conduite.

De la même façon, les activités artisanales exercées à des fins de vente directe de leur production au public relèvent de la destination commerciale (boulangerie, boucherie...)

Les cafés et les restaurants sont compris dans cette destination, tout comme les « points permanents de retrait par la clientèle d'achats de détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile », ou « drive ».

Le commerce de gros sans activité de détail n'entre pas dans cette destination.

• Entrepôts :

Cette destination comprend les locaux logistiques destinés à l'entreposage et au reconditionnement de produits, de marchandises et de matériaux ainsi que le commerce de gros sans activité de détail.

Les "points permanents de retrait par la clientèle d'achats de détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile", ou "drive", n'entrent pas dans cette catégorie. Ils sont ainsi considérés comme des surfaces commerciales (voir destination "commerce").

• **Exploitation agricole et forestière :**

Cette destination comprend :

- Pour les exploitations agricoles : les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité agricole telle que définie au Livre III, chapitre 1er du Code rural et de la pêche.

Ils permettent notamment la culture (châssis, serres...) et/ou l'élevage des animaux, y compris les centres de transit, le stockage des productions et des récoltes, l'accueil des salariés agricoles et le rangement du matériel, la transformation des produits de l'exploitation et, le cas échéant, leur commercialisation sur le site de l'exploitation.

Ils comprennent également les centres équestres, haras, etc. dès lors qu'ils sont sans lien avec des activités de spectacle.

Ils prennent en compte la production et, le cas échéant, la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation. Toutefois, cette production doit être issue pour au moins 50 % de matières provenant de cette ou de ces exploitations.

- Pour les exploitations forestières : toutes les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité forestière, à savoir la production de bois, le prélèvement de produits sur la forêt vivante (liège, gommages...), voire la cueillette. L'exploitation forestière permet la gestion et l'entretien durable des ressources forestières et leur valorisation marchande dans le cadre de la vente de produits bruts ou très peu transformés.

• **Habitation :**

Cette destination comprend tous les logements, notamment les logements liés et nécessaires au bon fonctionnement des entreprises agricoles, forestières, artisanales, industrielles ou commerciales. Relèvent également de l'habitation, les chambres d'hôtes, les locaux ou aménagements annexes à l'habitation tels que piscine, garage, abri de jardin...

• **Hébergement hôtelier :**

Cette destination comprend tout mode d'hébergement relevant de l'application du livre III du Code du tourisme, notamment les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel et résidence de tourisme, les gîtes, les établissements hôteliers de plein air de type campings et parc résidentiel de loisirs. Sont aussi concernées les fermes auberges, salles de réception, etc...

Relèvent également de cette destination les résidences services dès lors que les critères suivants sont exhaustivement et cumulativement respectés :

- un hébergement à caractère temporaire,

- un minimum d'espaces communs propres aux hôtels non laissés à la libre disposition de ses occupants (restauration, blanchisserie, accueil).

A défaut du respect de l'ensemble de ces critères, ces résidences sont rattachées à la destination d'habitation.

• **Industrie :**

Cette destination comprend les constructions, installations et aménagements destinés à des activités économiques de fabrication, de façonnage, d'assemblage, de transformation pour produire en série des biens matériels commercialisables. Ainsi, c'est le processus de production qui différencie l'industrie de l'artisanat.

Elle comprend également les activités d'extraction et d'exploitation de matières premières, la production d'énergie, les activités de retraitement, de démantèlement et/ou de recyclage.

• **Services publics ou d'intérêt collectif :**

Cette destination comprend les constructions, aménagements et installations, publics ou privés, destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général et à répondre à un besoin collectif, notamment dans la gestion et l'entretien des milieux naturels, dans les domaines administratifs, hospitaliers, sanitaires (cabinets médicaux, maisons médicales et regroupements de professionnels de la santé...), sociaux, culturels (salles de spectacles, cinémas hors complexes cinématographiques...), sportifs, récréatifs et de loisirs, cultuels, judiciaires et pénitenciers, de la défense, des secours et de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, de l'accueil de l'enfance et de la petite enfance.

Elle concerne également :

- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (pépinières, incubateurs) ;
- les locaux d'hébergement relevant du code de la construction et de l'habitation (hébergements et logements temporaires pour les personnes et ménages en difficultés : maisons relais, hébergements d'urgence...) ;
- les dispositifs prévus dans le cadre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage ;
- les constructions et installations destinées au bon fonctionnement des services urbains (transport, eau, assainissement, déchets, énergies, communication, dispositifs de production d'énergies renouvelables...).

Principes généraux

Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble. Ainsi, à titre d'exemple, les locaux annexes de type bureaux, locaux de gardiennage ou d'entreposage nécessaires au bon fonctionnement d'une activité d'artisanat ou d'industrie, sont rattachés à leur destination principale. Toutefois, dans certains cas, pour certaines destinations ou certains zonages, des conditions particulières peuvent être définies. Celles-ci le sont alors expressément dans la règle de la zone concernée.

Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations, au prorata de la surface de plancher affectée à chacune d'entre elles.

1.2. Occupations et utilisations du sol interdites

De manière générale, les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement, de paysage sont interdites.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, délimités au plan de zonage ou en annexe du PLU, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme et / ou de la réglementation en vigueur.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées au commerce, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions destinées à l'entrepôt, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, ou le changement de destination vers cette destination.
- Les constructions destinées à l'habitation, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions destinées à l'industrie, ou le changement de destination vers cette destination à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- L'aménagement de terrains de camping / caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs isolées.
- Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés sauf s'ils sont directement liés et nécessaires à une destination autorisée dans la zone.

1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sont soumises aux conditions et/ou restrictions suivantes.

1.3.1. Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

En application des dispositions du Code de l'urbanisme, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée.

Toutefois, toute reconstruction est interdite si celle-ci expose ses occupants à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité.

Par ailleurs, dans le cas où la destruction résulte d'une démolition volontaire, la reconstruction à l'identique n'est autorisée que si l'édification d'une construction équivalente s'avère impossible dans le cadre de l'application du présent règlement.

1.3.2. Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Sont autorisées dans les conditions définies ci-dessous, les constructions suivantes :

1.3.2.1. Constructions destinées au commerce

Dès lors qu'elles participent exclusivement à développer les services aux entreprises ou aux employés présents sur la zone :

- les constructions destinées au commerce ;
- la réhabilitation, l'extension, la surélévation des constructions destinées au commerce ;
- le changement de destination vers le commerce.

Toutefois, dans ces conditions, elles sont autorisées dans la limite de 300 m² de surface de plancher affectée au commerce, hors réserves, et ne peuvent excéder 50 % de la surface de plancher existant avant travaux ou à créer.

Est également autorisée la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de commerces existants avant l'approbation du PLU 3.1, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux et sans pouvoir excéder une surface de plancher totale de 300 m² affectée au commerce, hors réserves.

1.3.2.2. Constructions destinées à l'entrepôt

La construction, la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de constructions à destination d'entrepôt permettant des activités de logistique urbaine (acheminement, livraison et gestions des flux de marchandises et de biens qui entrent, sortent et circulent en ville, notamment la messagerie) et le commerce de gros.

Est également autorisée la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de constructions à destination d'entrepôts existants avant l'approbation du PLU 3.1, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

1.3.2.3. Constructions destinées à l'industrie

La réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de constructions à destination d'industrie existants avant l'approbation du PLU 3.1, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

1.3.2.4. Constructions destinées à l'habitation

Dès lors qu'elles sont liées et nécessaires aux activités présentes sur la zone (direction, surveillance, gardiennage) :

- les constructions destinées à l'habitation ;
- la réhabilitation, l'extension, la surélévation des constructions destinées à l'habitation ;
- le changement de destination vers l'habitation.

Est également autorisée la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation des constructions existantes avant

l'approbation du PLU 3.1 destinées à l'habitation, sans création de nouveau logement, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

1.3.3. Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement

Sans objet.

1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

Au titre de la salubrité, de la prévention des risques et de la protection contre les nuisances, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions suivantes :

1.3.4.1. Risques naturels et technologiques

Pour protéger les biens et les personnes, les occupations et utilisations du sol sont soumises à conditions, au vu de la réglementation en vigueur (plans de prévention...) et de la connaissance du risque le plus récent, en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme. Ces conditions s'appliquent notamment dans les secteurs repérés au plan de zonage ou en annexe du PLU au titre :

- de l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, affaissements, éboulements... ;
- des risques technologiques.

1.3.4.2. Installations classées

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées au titre du Code de l'environnement sont autorisées, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

1.3.4.3. Protection des constructions contre le ruissellement des eaux pluviales

La cote des rez-de-chaussée des constructions neuves doit être supérieure d'au moins 15 cm par rapport à la cote du sol au droit des portes d'accès à la construction ou par rapport au niveau d'eau le plus élevé connu.

1.3.4.4. Affouillements et exhaussements

Les affouillements et les exhaussements sont autorisés dès lors :

- qu'ils sont liés ou nécessaires aux activités autorisées ;
- ou qu'ils sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances ;
- ou qu'ils sont liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.

1.3.4.5. Protection des aqueducs et des ressources naturelles

Afin d'en assurer la protection et le fonctionnement, dans les périmètres de protection des captages d'eau potable et dans les bandes de protection sanitaire de 70 m centrées sur l'axe des aqueducs de l'agglomération repérés au plan de zonage au 1/5000^e, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur et à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

1.3.4.6. Bruit de l'aéroport

Dans les zones définies par le Plan d'Exposition au Bruit des aéronefs de l'aéroport de Bordeaux-Mérignac figurant dans les annexes du PLU, toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les dispositions dudit plan.

1.3.4.7. Bruit des infrastructures

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres (routes, rail), les constructions neuves à destination d'habitation doivent être préservées contre le bruit.

Est ainsi concerné tout nouveau projet de construction situé dans un des "périmètres d'isolement acoustique

Règlement pièces écrites

des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres" repérés dans le plan des périmètres divers figurant en annexes informatives du PLU.

La présente règle ne s'applique pas dès lors que le projet est situé dans une "séquence concernée par des dispositions particulières d'entrée de ville" repérée au plan de zonage, en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme.

1.3.5. Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager

1.3.5.1. Continuités écologiques et / ou patrimoine bâti et paysager

Pour préserver les continuités écologiques et / ou le patrimoine bâti et paysager repérés au plan de zonage, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, à des dispositions particulières fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement.

Les travaux permettant le maintien et le bon fonctionnement des installations, aménagements et constructions liés à l'entretien et à la mise en valeur des cours d'eau sont autorisés.

Ces dispositions sont applicables en complément des règles fixées au chapitre 2 "Morphologie urbaine" du présent règlement.

1.3.5.2. Espaces boisés classés existants ou à créer et arbres isolés

Les espaces boisés classés existants ou à créer et les arbres isolés sont repérés au plan de zonage au 1/5000°. Ce classement interdit notamment 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 dispositions relatives aux espaces boisés classés existants ou à créer et aux arbres isolés s'appliquent dans les conditions fixées au "2.4.4. Aménagement des abords et plantations", au paragraphe "Aménagement paysager et plantations" du présent règlement.

1.3.5.3. Plantations à réaliser

Les espaces devant faire l'objet de Plantations à Réaliser (PAR) sont repérés au plan de zonage au 1/5000°.

Les dispositions relatives à ces espaces s'appliquent dans les conditions fixées au "2.4.4. Aménagement des abords et plantations", au paragraphe "Aménagement paysager et plantations" du présent règlement.

1.3.6. Autres conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions suivantes :

1.3.6.1. Routes classées à grande circulation

En dehors des espaces urbanisés, toute construction ou installation est interdite dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations et de 75 m de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. Le classement des voies et les secteurs concernés sont identifiés dans le rapport de présentation du PLU.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination (dans la limite des destinations autorisées dans la zone), à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Sur certains secteurs qui ont fait l'objet d'une étude d'aménagement, le PLU fixe de nouvelles règles d'implantation prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale et l'insertion urbaine et paysagère.

Ces secteurs, ayant fait l'objet d'une étude, sont identifiés au plan de zonage en "entrée de ville". Dans ce cadre, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des dispositions particulières fixées au plan de zonage et/ou au présent règlement (au 2.3.7 "Règles particulières applicables le long des routes classées à grande circulation") et/ou dans une orientation d'aménagement et de programmation territoriale.

1.4. Conditions de réalisation des aires de stationnement

L'offre de stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions définis ci-après. Les obligations en matière de stationnement sont définies en fonction :

- des destinations des constructions définies au "1.1. Destination des constructions" ;
- des secteurs indicés de 1 à 5. Ils sont portés au plan de zonage au 1/5000^e, dans l'intitulé de chaque zone ;
- le cas échéant, du périmètre de modération des normes repéré au plan de zonage.

1.4.1. Stationnement des véhicules motorisés

1.4.1.1. Modalités qualitatives de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur.

L'offre de stationnement peut se situer soit sur le terrain de l'opération, soit sur un terrain situé dans son environnement immédiat. Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être accessible à pied facilement depuis l'entrée des constructions.

L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, à destination des véhicules motorisés, y compris les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

Sont ainsi considérés les voies ou les espaces sur lesquels le public peut circuler librement à pied, en vélo, à l'aide d'un véhicule motorisé ou d'un moyen de transport collectif (bus ou tram).

1.4.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

- Règle générale :

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées au "1.4.1.3. Normes de stationnement".

Concernant les destinations où le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une norme chiffrée, le nombre de places doit correspondre aux besoins estimés en prenant en compte le nombre de personnes fréquentant les constructions de manière permanente (personnes travaillant dans les locaux...) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients, etc.), ainsi que les espaces de stationnement nécessaires aux véhicules de service.

Lors du calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir celui-ci au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

- Modalités pour les opérations ou parties d'opérations comprenant plusieurs constructions et / ou types de destinations :

Si une opération d'aménagement ou de construction comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, celle-ci doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des normes applicables à chacune d'elles. Cependant, les normes précitées peuvent être réduites de 20 % maximum si les places de stationnement correspondent à des occupations non concomitantes. Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places de stationnement parmi les destinations concernées.

Dans tous les cas, cette mutualisation des places de stationnement est appréciée en tenant compte de la nature des destinations concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité.

- Modalités pour les constructions existantes avant l'approbation du PLU 3.1 et les changements de destination :

De manière générale, les normes de stationnement ne sont pas applicables si l'augmentation de la surface de plancher après travaux n'excède pas 40 m². Dès lors que les normes s'appliquent, elles le sont sur la seule surface de plancher créée, déduction faite de 40 m².

De plus, pour les constructions à destination d'habitation dont la surface de plancher existante avant travaux est inférieure ou égale à 130 m², sans création de nouveau logement, les normes de stationnement ne sont pas applicables si la surface de plancher après travaux est inférieure ou égale à 170 m².

Toute réalisation de nouveau logement, y compris sans création de surface de plancher, engendre l'application des normes indiquées au "1.4.1.3. Normes de stationnement".

Pour les constructions à destination de commerce situées hors périmètres de modération, sans changement de destination, les normes ne sont pas applicables si la surface de plancher après travaux est inférieure ou égale à 1 500 m².

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

Le nombre de places exigées lors de travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination.

- Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement :

Pour les constructions à destination d'habitation, le nombre minimum de places de stationnement se calcule conformément aux normes indiquées au "1.4.1.3. Normes de stationnement". Pour chaque secteur la surface de plancher créée doit être divisée par la norme correspondante.

En secteur 3, 4 et 5, ce résultat doit être rapporté au nombre de logements réalisés. Dès lors qu'il est compris entre 1 et 2, il en est fait application.

Si ce rapport est inférieur à 1, le nombre minimum de places de stationnement correspond au nombre de logements réalisés. Dès lors qu'il excède 2, le nombre minimum de places réalisées correspond à deux fois le nombre de logements réalisés.

- Conditions particulières relatives aux commerces et aux cinémas :

Nonobstant toute disposition contraire des règles spécifiques à chaque zone, les surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L.752-1 du Code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L.212-7 du Code du cinéma et de l'image animée, ne peuvent excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L.212-8 du Code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1 du Code de commerce, les surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doivent pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

- Conditions particulières relatives à l'impossibilité de réaliser des places de stationnement :

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

1.4.1.3. Normes de stationnement

Les normes de stationnement indiquées dans le tableau ci-après s'appliquent aux constructions nouvelles, aux constructions existantes et changements de destination. Dans ces deux derniers cas, les normes

Règlement pièces écrites

s'appliquent conformément aux conditions définies dans les "modalités pour les constructions existantes et les changements de destination" fixées au "1.4.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement" ci-dessus.

Normes applicables aux constructions nouvelles, aux constructions existantes et changements de destination

Destinations	Secteur 1	Secteur 2		Secteur 3		Secteur 4		Secteur 5
Habitation	1 place mini par logt	1 place mini par logt		1 place mini pour 65 m² de SP sans que le nombre minimum de places imposé pour le total de l'opération soit < à 1 place/logt et > à 2 places/logt		1 place mini pour 55 m² de SP sans que le nombre minimum de places imposé pour le total de l'opération soit < à 1 place/logt et > à 2 places/logt		1 place mini pour 50 m² de SP sans que le nombre minimum de places imposé pour le total de l'opération soit < à 1 place/logt et > à 2 places/logt
		Hors PM 1 place au moins pour 3 chambres	Dans PM 1 place au plus pour 4 chambres	Hors PM 1 place au moins pour 2 chambres	Dans PM 1 place au plus pour 3 chambres	Hors PM 1 place au moins pour 2 chambres	Dans PM 1 place au plus pour 3 chambres	1 place au moins pour 2 chambres
Hébergement hôtelier (HH)	1 place au plus pour 4 chambres					1 aire de stationnement pour les cars de tourisme pour les HH de plus de 100 chambres		1 aire de stationnement pour les cars de tourisme pour les HH de plus de 50 chambres
Bureaux	1 place au plus pour 100 m² de SP	Hors PM 1 place au moins pour 70 m² de SP	Dans PM 1 place au plus pour 80 m² de SP	Hors PM 1 place au moins pour 40 m² de SP	Dans PM 1 place au plus pour 50 m² de SP	Hors PM 1 place au moins pour 40 m² de SP	Dans PM 1 place au plus pour 50 m² de SP	1 place au moins pour 30m² de SP
Commerces	SP affectée aux commerces hors réserves	SP affectée aux commerces < ou = à 300 m² hors réserves		SP affectée aux commerces < ou = à 300 m² hors réserves non réglementé		SP affectée aux commerces < ou = à 300 m² hors réserves non réglementé		SP affectée aux commerces < ou = à 100 m² hors réserves non réglementé
		Hors PM non réglementé	Dans PM 1 place au plus pour 70m² de SP					
		SP affectée aux commerces > à 300 m² hors réserves		SP affectée aux commerces > à 300 m² hors réserves		SP affectée aux commerces > à 300 m² hors réserves		
		Hors PM 1 place au moins pour 60 m² de SP	Dans PM 1 place au plus pour 70 m² de SP	SP affectée aux commerces > à 300 m² hors réserves		SP affectée aux commerces > à 100 m² hors réserves		
Artisanat, Industrie, Exploitation agricole ou forestière, Entrepôt, Services publics ou d'intérêt collectif	1 place au plus pour 80m² de SP							1 place au moins pour 30m² de SP
		Hors PM 1 place au moins pour 60 m² de SP	Dans PM 1 place au plus pour 70 m² de SP	Hors PM 1 place au moins pour 40 m² de SP	Dans PM 1 place au plus pour 50 m² de SP	Hors PM 1 place au moins pour 40 m² de SP	Dans PM 1 place au plus pour 50 m² de SP	
Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation dans un des périmètres de modération des normes de stationnement délimités au plan de zonage. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.								
Aire de livraison	Surface de réserves < ou = à 200 m² ; non réglementé							
	Surface de réserves > à 200 m² : L'aire de livraison à réaliser est déterminée en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité. Aire de livraison à réaliser de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.							

Surface de réserves < ou = à 200 m² : non réglementé

Surface de réserves > à 200 m² :

SP : surface de plancher ; SP/logt : surface de plancher par logement ; HH : hébergement hôtelier ; PM : périmètre de modération

1.4.2. Stationnement des vélos

1.4.2.1. Modalités qualitatives de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés, protégés des intempéries (a minima couverts) et facilement accessibles depuis le domaine public. Ils doivent également être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant de stabiliser et d'attacher le vélo par le cadre).

Le stationnement des vélos doit être réalisé de plain pied. Sous réserve d'une impossibilité technique, il est admis au niveau immédiatement inférieur ou supérieur et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'offre de stationnement pour les vélos doit se situer sur l'unité foncière de l'opération, si l'offre créée ne répond qu'aux besoins de l'opération.

Toutefois, lorsque l'offre créée permet de répondre également à d'autres besoins que ceux de l'opération, elle peut être réalisée sur une unité foncière située dans son environnement immédiat. Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être facilement accessible à pied, par un parcours de moins de 50 m depuis l'entrée de la construction neuve.

1.4.2.2. Modalités de calcul des places de stationnement

Les normes de stationnement vélos sont applicables à toute construction.

Pour les constructions à destination d'habitation, les normes de stationnement vélos s'appliquent à toute construction ou opération de deux logements ou plus, y compris par changement de destination.

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées au "1.4.2.3. Normes de stationnement".

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

Le nombre de places exigées lors de travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination.

1.4.2.3. Normes de stationnement

Destinations	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5
Habitation	2 logements et + : 5 % au moins de la SP avec un minimum de 5 m ² , ou 3 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages				
Hébergement hôtelier (HH)	1 place au moins pour 3 chambres avec un minimum de 5 m ²	1 place au moins pour 3 chambres avec un minimum de 5 m ²	1 place au moins pour 4 chambres avec un minimum de 5 m ²	1 place au moins pour 4 chambres avec un minimum de 5 m ²	1 place au moins pour 4 chambres avec un minimum de 5 m ²
Bureaux	3 % au moins de SP avec un minimum de 5 m ² , ou 2 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages	3 % au moins de SP avec un minimum de 5 m ² , ou 2 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages	1,5 % au moins de SP avec un minimum de 5 m ² , ou 1 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages	1,5 % au moins de SP avec un minimum de 5 m ² , ou 1 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages	1,5 % au moins de SP avec un minimum de 5 m ² , ou 1 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages
Commerces	SP affectée aux commerces hors réserves < ou = à 300 m ² non réglementé				
	SP affectée aux commerces hors réserves > à 300 m ²				
	2 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²)	2 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²)	1 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²)	1 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²)	1 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²)
Entrepôts, exploitations agricoles et forestières	Non réglementé				
Artisanat, Industrie, Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard du réseau d'itinéraires cyclables (espace minimum dédié de 5 m ²) Les dispositifs couverts destinés au stationnement des vélos doivent être réalisés de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêner les report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.				

SP : surface de plancher

2. Morphologie urbaine

Le présent chapitre permet de définir les droits à construire applicables aux constructions et utilisations du sol autorisées au précédent chapitre.

Ces droits à construire sont déterminés par l'application cumulée des règles d'implantation (recul (R), retrait par rapport aux limites séparatives (L1 et L2), emprise bâtie, hauteurs (H_T et H_F) et espace en pleine terre).

Ces règles sont définies par une règle écrite et / ou indiquées, pour tout ou partie, au plan de zonage. Dès lors qu'une règle est portée au plan de zonage et à sa légende, elle se substitue à la règle écrite.

Pour connaître les dispositions réglementaires applicables à tout projet, il faut se référer à l'ensemble des chapitres :

- "2.2. Dispositions réglementaires - cas général"
- "2.3. Cas particuliers" pour les règles morphologiques
- "2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords"

2.1. Définitions et principes

2.1.1. Emprise bâtie

Définition

L'emprise bâtie fixée au présent règlement diffère de l'emprise au sol définie par le Code de l'urbanisme.

L'emprise bâtie maximale est définie soit par un pourcentage appliqué à la surface du terrain ou par une surface maximum.

L'emprise bâtie correspond à la projection au sol des volumes bâtis.

Sont déduits :

- tout ou partie des balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, dans la limite de 1 m de débord ;
- les marquises ou auvents sans appui au sol protégeant les accès à la construction à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements ;
- les dispositifs de protection solaire (pare-soleils...) ;
- les dispositifs nécessaires à la récupération des eaux pluviales ;
- des dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes ;
- les dispositifs d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (rampes, élévateurs...) ;

De même, ne sont pas pris en compte dans l'emprise bâtie :

- les constructions ou parties de constructions ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux (notamment les piscines non couvertes) ;
- par terrain, une seule construction d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² et de hauteur totale inférieure à 2,50 m ;
- les murs de clôture et les murs de soutènement ;
- les dispositifs voués au stationnement des vélos, couverts et non fermés par des murs pleins ;
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ;
- les dispositifs de protection contre le bruit des infrastructures prévus le cas échéant en application du "1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances" du présent règlement.

2.1.2. Implantation des constructions

Les implantations sont définies par des reculs (R), des retraits (L1 et L2).

2.1.2.1. Recul (R)

Définition

Le recul R d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies, qu'elles soient publiques ou privées ("voiries à vocation dominante des déplacements", "voiries à vocation relationnelle et de proximité" telles que définies au "3.1.2 Conditions de desserte" du présent règlement) et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique (VEP).

Constitue une emprise publique, un espace existant ou à créer ouvert au public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains. Ces espaces sont ouverts à la circulation des piétons, des 2 roues et/ou des véhicules motorisés.

La marge de recul est issue de l'application du recul R. Il s'agit de l'espace compris entre le recul minimum imposé et la voie ou l'emprise publique.

Principes généraux

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : tout ou partie des balcons, oriels, éléments de décors architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur. Sont également autorisés les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux.

Peuvent également être implantés dans les marges de recul, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

A l'exception des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, dûment exigées par la réglementation en vigueur, le stationnement est interdit dans une bande de 3 m à compter des voies et emprises publiques. Leurs conditions de réalisation sont définies au paragraphe "2.4.4.1. Espaces affectés au stationnement, voiries, constructions semi-enterrées".

2.1.2.2. Retraits (L1 et L2)

Définition

Le retrait L d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives L1 ou L2.

Celles-ci s'entendent de la manière suivante :

- les limites séparatives L1 aboutissent à une voie ou à une emprise publique ; il s'agit de limites séparatives latérales ;
- les limites séparatives L2 n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique ; il s'agit de limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.

Dans le cas d'une morphologie parcellaire complexe, il faut considérer comme limite L1 tout côté de terrain aboutissant à une voie ou emprise publique, y compris les éventuels décrochements ou brisures.

Dans le cas où le retrait L est dépendant de la hauteur H de la construction, cette hauteur est mesurée sur la façade la plus proche de la limite séparative, puis, le cas échéant, proportionnellement aux différentes hauteurs de la façade (voir croquis dans le glossaire).

Principes généraux

A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : tout ou partie des balcons, oriels, éléments de décors architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur. Sont également autorisées les constructions de faibles dimensions telles que précisées au "2.3. Cas particuliers" du présent règlement, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, les clôtures, les marquises, les

Règlement pièces écrites

auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements.

Peuvent également être implantés dans les marges de retrait, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

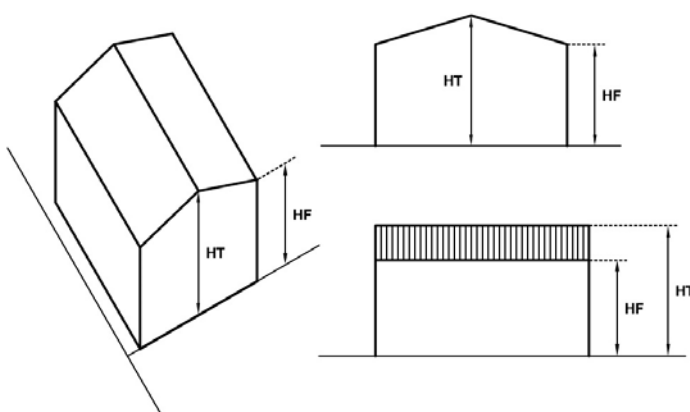
2.1.3. Hauteurs (HF et HT)

Définition

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre, d'une part le niveau du sol avant travaux ou, le cas échéant, le niveau de la voie ou de l'emprise publique (VEP) et d'autre part, un point spécifique de la construction.

- Pour la hauteur de façade H_F , ce point est situé soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

- Pour la hauteur totale H_T , il s'agit du point le plus élevé de la construction.



Les constructions ne doivent pas dépasser selon le cas un ou plusieurs des éléments suivants :

- une hauteur de façade H_F ;
- une hauteur totale H_T ;
- un gabarit ;
- un nombre de niveaux.

Toutefois, ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs H_F et H_T :

- les éléments techniques tels que cheminées, dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération de l'eau pluviale, dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;
- les éléments de décors architecturaux et les garde-corps ajourés ;
- les épaisseurs de terre et dispositifs nécessaires à la réalisation des toitures végétalisées ;
- une sur-hauteur de 1,10 m maximum de l'acrotère quand celle-ci fait fonction d'équipement de sécurité des terrasses inaccessibles.

Principes généraux

L'indication H_F (A) fixée au plan de zonage établit la possibilité pour une construction neuve de réaliser un dernier étage en attique. Il est alors fait application des dispositions suivantes :

- il n'est pas tenu compte, le cas échéant, du gabarit fixé par ailleurs ;
- l'étage en retrait est obligatoirement en recul d'au moins 2,50 m par rapport au nu des façades principales. Ce recul ne s'applique pas aux façades pignons adossées aux limites séparatives latérales.
- le débord de toiture ou de pergola au-dessus du retrait de l'étage en attique ne peut dépasser 1 m.
- si la hauteur H_F (A) est fixée à partir de la voie ou de l'espace public existant ou projeté, elle ne s'applique que dans la bande A ou, à défaut, dans une bande de 18 m à compter de la voie ou de l'espace public (ou du recul minimum imposé le cas échéant). Dans les autres cas, la H_F (A) s'applique sur toute la zone.

2.1.4. Espaces en pleine terre

Définition

Les espaces en pleine terre minimum (EPT) sont définis par un pourcentage appliqué à la surface du terrain dans le présent règlement ou fixé au plan de zonage. Le cas échéant, ce pourcentage peut être complété par l'inscription d'un cercle d'un diamètre minimum donné permettant la plantation d'un arbre.

Les espaces en pleine terre correspondent à la surface du terrain non artificialisée en pleine terre, plantée ou à planter. Ils ne peuvent pas faire l'objet de constructions, y compris enterrées, d'installations et d'aménagements conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol.

Sont notamment interdits dans les espaces en pleine terre :

- les voiries, à l'exception des sentes piétonnes à revêtements poreux ;
- l'emprise des bandes d'accès ou des servitudes de passage ;
- l'aménagement de tout stationnement ;
- la construction de tous types de bassins à fond étanche (piscines...) ;
- les fosses d'assainissement individuel.

Toutefois, sont admis dans les espaces en pleine terre :

- dans les secteurs d'assainissement individuel, les aménagements nécessaires à l'épandage en sortie de fosse ;
- les dispositifs d'arrosage enterré ;
- les dispositifs permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite réalisés sur des constructions existantes
- les clôtures.

Principes généraux

Lorsqu'un pourcentage d'emprise bâtie supérieur à celui de la zone est porté au plan de zonage, le pourcentage d'espace en pleine terre imposé est diminué de 10 points (exemple : 40 % - 10 % = 30 %).

Lorsque l'espace en pleine terre existant avant travaux ne respecte pas les normes imposées, il y est dérogé à condition de ne pas aggraver l'imperméabilisation du sol.

2.1.5. Constructions existantes

Définition

Constitue une construction existante au sens du présent règlement une construction existante avant l'approbation du PLU 3.1 comprenant l'essentiel des éléments de structures (fondations, murs porteurs, façades, planchers et couverture).

Les travaux effectués sur les constructions existantes consistent, notamment, à en changer la destination, à en modifier les façades, les toitures, et/ou les volumes existants, à étendre l'emprise bâtie dans la continuité directe des éléments bâtis existants...

Principes généraux

Si les travaux d'extension conduisent à au moins doubler l'emprise bâtie de la construction existante, les règles de "morphologie urbaine" applicables sont celles de la construction neuve. Dans le cas contraire, les règles applicables sont celles de la construction existante.

2.2. Dispositions réglementaires - cas général

Les constructions sont soumises aux dispositions réglementaires applicables aux constructions neuves ou existantes avant l'approbation du PLU 3.1, suivant le "2.1. Définitions et principes" et les règles fixées ci-après.

Pour les constructions neuves, il est nécessaire de se référer au "2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs" du présent règlement.

Pour les travaux concernant les constructions existantes, il faut se référer au "2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1" du présent règlement.

Toutefois, certains cas peuvent relever de dispositions réglementaires particulières indiquées au "2.3. Cas particuliers".

Dès lors qu'un projet cumule, sur le même terrain d'assiette, une construction neuve et des travaux d'extension sur construction existante avant l'approbation du PLU 3.1, il est fait application pour l'ensemble du projet des règles pour les constructions existantes concernant les emprises bâties et les espaces en pleine terre.

2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs

Recul	R $\geq$ 3 m ou adapté à la séquence sans pouvoir être < 3 m		
Retrait	Cas général : L1 $\geq$ 0 m L2 $\geq$ 0 m	Terrain bordé par une zone UM ou UP : L1 le long de cette limite $\geq$ H _F L2 le long de cette limite $\geq$ 10 m	Terrain bordé par une zone A ou N : L1 le long de cette limite $\geq$ 20 m L2 le long de cette limite $\geq$ 20 m
Emprise bâtie	Non réglementée ou indiquée au plan de zonage		
Espace en pleine terre	$\geq$ 35 %		
Hauteur	Non réglementée ou indiquée au plan de zonage		

2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1

Lorsque la construction existante avant travaux n'est pas implantée suivant les présentes règles, une implantation différente peut être autorisée dans le respect des autres dispositions du présent règlement.

Recul	R $\geq$ 3 m ou adapté à la séquence sans pouvoir être < 3 m		
Retrait	Cas général : L1 $\geq$ 0 m L2 $\geq$ 0 m	Terrain bordé par une zone UM ou UP : L1 le long de cette limite $\geq$ H _F L2 le long de cette limite $\geq$ 10 m	Terrain bordé par une zone A ou N : L1 le long de cette limite $\geq$ 20 m L2 le long de cette limite $\geq$ 20 m
Emprise bâtie	Non réglementée ou indiquée au plan de zonage		
Espace en pleine terre	$\geq$ 35 %		
Hauteur	Non réglementée ou indiquée au plan de zonage		

2.3. Cas particuliers

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général".

2.3.1. Piscines et constructions annexes à l'habitation de faibles dimensions

Sans objet.

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

Les règles édictées le cas échéant au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que châteaux d'eau, équipements ferroviaires ou portuaires, antennes de téléphonie mobile, éoliennes, panneaux solaires, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications...

Dans le cas d'une construction comprenant de 50 % à 100 % de surface de plancher destinée à des constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les reculs et les retraits sont supérieurs ou égal à 0 m. Les emprises bâties et espaces en pleine terre ne sont pas réglementés.

2.3.3. Implantations différentes

Un recul différent de celui fixé au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

Dès lors qu'une marge de recul est fixée au plan de zonage, elle se substitue aux règles écrites du présent règlement.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies et/ou emprises publiques, le recul s'applique sur au moins l'une d'entre elles. Sur les autres, le recul ne peut être inférieur au recul minimum imposé.

Nonobstant les dispositions fixées au "2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs", toute construction doit être implantée à au moins 20 m de la limite d'une zone A ou N.

Sur les communes de Saint-Vincent de Paul et d'Ambarès-et-Lagrave, à proximité des emprises ferroviaires, une distance au moins égale à 25 m par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse est imposée pour toutes les constructions nouvelles.

2.3.4. Hauteurs différentes

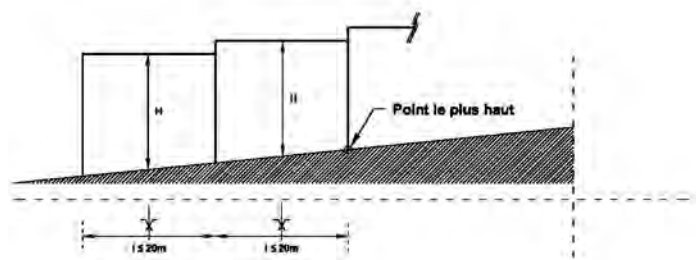
Lorsqu'une construction nouvelle, une extension et/ou une surélévation s'adosse à une construction existante, dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs H_F et H_T autorisées, la hauteur maximum de la construction nouvelle, de l'extension et/ou de la surélévation peut atteindre ces hauteurs différentes sans les dépasser.

Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs H_F et H_T autorisées, toute extension et/ou surélévation peut atteindre ces hauteurs différentes sans les dépasser.

Un projet implanté en limite de deux zones doit être conçu de manière à assurer une transition harmonieuse entre les hauteurs ou gabarits fixés pour chacune des zones.

Dans le cas d'un terrain en bordure d'une voie ou emprise publique en pente, la hauteur de la construction au droit de cette voie ou emprise est mesurée par séquences de 20 m maximum à partir de la limite séparative située au point le plus haut, et au milieu de chacune des séquences.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur de la construction est mesurée par séquence de 20 m maximum à partir du point le plus haut et au milieu de chacune des séquences.



Dans les zones susceptibles d'être exposées au risque inondation repérées au plan de zonage :

- les hauteurs maximum des constructions sont définies à partir de la cote de seuil fixée pour assurer la protection contre le risque d'inondation,
- pour les constructions existantes à usage d'habitation, la création d'un étage refuge est autorisée si les hauteurs imposées dans la zone ne le permettent pas. L'étage refuge correspond à un niveau supplémentaire d'une hauteur maximum de 3 mètres sans création de nouveaux logements.

Dans le cas de sols pollués, le niveau du sol de référence sera celui issu de la réalisation des mesures de dépollution et/ou de décontamination.

2.3.5. Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager

Une implantation différente de celle fixée au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" peut être autorisée en présence d'un Espace Boisé Classé, d'un arbre isolé, d'une servitude établie au titre du Code du Patrimoine et/ou de l'environnement, ou d'une "protection patrimoniale" établie au titre du PLU 3.1 repérés au plan de zonage.

Peuvent également justifier d'une implantation différente de celle fixée au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" :

- une masse végétale qualitative (repérée ou non) du point de vue paysager et/ou écologique ;
- une zone humide (repérée ou non) ;
- une construction remarquable (repérée ou non) du point de vue architectural, historique ou culturel ;
- un élément bâti du patrimoine vernaculaire (puits bâti, chemin creux, muret, croix de chemin...) ;
- afin de préserver l'harmonie du plan d'ensemble initial, un groupement d'habitation ou un ensemble bâti d'habitations architecturalement homogène.

Si elles existent, des dispositions particulières fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement doivent être respectées.

Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide....

L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément. Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

2.3.6. Règles particulières relatives au bruit des infrastructures

Les projets à destination d'habitation doivent être conçus de manière à réduire le bruit au sein de la construction et des espaces extérieurs de l'opération.

Le long d'une infrastructure repérée comme "périmètres d'isolement acoustique des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres" dans le plan des périmètres divers figurant en annexes informatives du PLU, une implantation différente de celle fixée au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" peut ainsi être admise concernant tout nouveau projet de construction.

Toutefois, le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, dans le respect des dispositions du présent règlement.

2.3.7. Règles particulières applicables le long des routes classées à grande circulation

Dispositions spécifiques aux entrées de ville :

- Dans les secteurs identifiés au plan de zonage en entrée de ville, des prescriptions particulières (implantation, hauteur) sont portées le cas échéant au plan de zonage. Elles s'imposent aux règles du présent règlement.

En dehors de ces espaces, les constructions doivent respecter les conditions et reculs rappelés au "1.3.6. Autres conditions particulières" du présent règlement.

2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

2.4.1. Aspect extérieur des constructions

2.4.1.1. Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes concernés par une "protection patrimoniale" repérée au plan de zonage, doivent respecter les dispositions particulières fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement.

Dès lors qu'une construction nouvelle est édifiée à proximité d'une construction concernée par une "protection patrimoniale", sur la même unité foncière ou sur une unité foncière contiguë, elle doit prendre en compte cette dernière de manière à ne pas remettre en cause son intérêt architectural, culturel et/ou historique (par exemple en terme d'implantations, de volumes, de proportions, de matériaux et de teintes, d'accompagnements paysagers).

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

- Matériaux

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire de manière à bien s'intégrer dans le respect de l'environnement bâti. Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

- Toiture

Les installations techniques situées en toiture (tels que locaux d'ascenseur, conduits et gaines de ventilation...) doivent être intégrées ou traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines plus hautes.

- Façades

Les façades bordant les voies doivent faire l'objet d'un traitement particulier, les murs et pignons aveugles y sont interdits.

Toutes les façades des constructions d'angle ou établies sur un terrain riverain de plusieurs voies, ainsi que les pignons de toutes les constructions doivent recevoir un traitement de qualité équivalente.

Dans la mesure du possible :

- les branchements et raccordements doivent être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible ;
- le parcours des descentes d'évacuation des eaux pluviales s'inscrit dans la composition des façades ;
- les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires doivent être prévues dans les façades ou sur les clôtures ;
- les dispositifs techniques tels que les appareils de climatisation et de chauffage ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils sont localisés à l'intérieur des constructions ou à défaut sur les façades latérales ou arrière.

2.4.1.2. Constructions nouvelles

Dans les secteurs présentant une unité architecturale, la volumétrie et la modénature des nouvelles constructions doivent établir la continuité des éléments ou ménager d'éventuelles transitions, sans remettre en cause le gabarit fixé.

Ainsi, les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes.

Par ailleurs, dans le respect des dispositions du présent règlement, tout projet d'expression contemporaine est autorisé dès lors qu'il participe à la qualité du paysage urbain dans lequel il s'insère.

2.4.1.3. Constructions existantes

Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent être conçues de manière à s'intégrer harmonieusement au bâti en privilégiant les principes de composition des façades de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénature) ainsi que le volume et le traitement de la toiture.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en

Règlement pièces écrites

valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les nouveaux percements doivent s'inscrire au mieux dans l'harmonie de la composition de la façade.

La pose des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer...) ne doit pas dénaturer la composition architecturale des façades et la qualité des percements.

2.4.2. Clôtures

Les règles concernant les clôtures ne s'appliquent pas en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Lorsque le terrain est exposé à un risque d'inondation, les clôtures doivent être réalisées de manière à ne pas entraver la libre circulation des eaux.

2.4.2.1. Clôtures existantes

Le maintien et la restauration des clôtures maçonnées en pierre de taille, en moellons, les grilles en fer forgé anciennes doivent être privilégiés.

Lors de travaux d'élargissement d'emprise de voirie conduisant à la démolition d'une clôture, celle-ci peut être reconstruite à l'identique suivant le nouvel alignement dès lors que la clôture initiale a été régulièrement autorisée.

2.4.2.2. Clôtures nouvelles

Les dispositifs de clôture, les matériaux utilisés à cette fin, leur aspect et leur teinte doivent permettre une bonne intégration dans les séquences urbaines et paysagères. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale. Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu. Leur hauteur totale ne peut excéder 0,6 m.

Au titre de la "trame bleue" et/ou de la "trame verte", des dispositions particulières sont fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement. Dans les marges inconstructibles définies, les murs pleins sont interdits. Seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.). Les clôtures peuvent être végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et/ou arbustives.

2.4.3. Affouillements et exhaussements du sol naturel

Dès lors qu'ils sont autorisés, les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être limités et traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

2.4.4. Aménagement des abords et plantations

2.4.4.1. Espaces affectés au stationnement, voiries, constructions semi-enterrées

Les aires de stationnement des véhicules motorisés sont localisées à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain. Toutefois, une partie des places de stationnement peut être autorisée à l'avant de la construction principale, hors de la marge de recul imposée. Dans ces conditions, ce stationnement est réalisé sans excéder la longueur de la façade du bâtiment et sur une seule rangée. Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, dûment exigées par la réglementation en vigueur, doivent alors être implantées dans ce linéaire, à proximité des accès à la construction.

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues ou de fossés paysagés doit être privilégiée.

Règlement pièces écrites

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet.

Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés et semi-enterrés doivent être traitées comme des terrasses accessibles ou plantées. Les dalles des toitures des parkings ou équipements en rez-de-chaussée, si elles sont attenantes à une construction plus haute, sont revêtues ou plantées de façon à limiter leur impact visuel.

Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places ne doivent pas être traitées d'un seul tenant, sans création de séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes. Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

2.4.4.2. Aménagements dans la marge de recul

Les aménagements réalisés dans les marges de recul doivent recevoir un traitement soigné. Ils doivent favoriser l'infiltration naturelle de l'eau de pluie, dans le respect des normes qualitatives en vigueur.

Dans les marges de recul supérieures ou égales à 6 m, les plantations doivent comporter des arbustes et des arbres de moyen ou grand développement en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.

2.4.4.3. Espaces extérieurs affectés au stockage

Les surfaces de stockage et de manutention sont localisées à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain ou en bordure d'une zone à vocation non économique.

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique et depuis les parcelles voisines.

2.4.4.4. Aménagement paysager et plantations

Sont considérés comme :

- arbres de petit développement : les sujets de 4 à 8 m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres de moyen développement : les sujets de 8 à 15 m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres de grand développement : les sujets de plus de 15 m de hauteur à l'âge adulte.

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction (proportions...) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie.

Lorsqu'un arbre de moyen ou grand développement est coupé lors du projet, un sujet qui aura un gabarit équivalent à l'âge adulte doit être replanté sur le terrain, sous réserve de la conformité aux règles de droit civil.

Le traitement des espaces affectés au projet doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues ou de fossés paysagés doit être privilégiée.

- Espaces boisés classés existants ou à créer et arbres isolés

Les espaces boisés classés existants ou à créer et les arbres isolés sont repérés au plan de zonage. Avant, pendant et après la réalisation du projet, l'état sanitaire du ou des arbres ne doit pas être compromis, de quelque façon que ce soit. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. L'enherbement de cette surface doit être maintenu.

- Plantations à réaliser

Les espaces repérés au plan de zonage devant faire l'objet de Plantations à Réaliser (PAR) doivent être

Règlement pièces écrites

plantés d'arbres ou d'arbustes adaptés au site, au projet et à la nature du sol.

Les plantations doivent permettre de constituer une masse arborée et / ou arbustive conséquente à l'âge adulte. Les distances entre les plantations doivent être compatibles avec les voies ou cheminements d'accès, les espaces nécessaires à l'entretien des ouvrages et la sécurité des riverains.

Dans les PAR situés en bord de cours d'eau et le long des limites séparatives d'un terrain, les plantations en baliveaux et/ou en cépées sont admises.

Dans tous les cas, les plantations doivent être réalisées avec des essences variées privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.

3. Desserte par les réseaux et services urbains

3.1. Desserte par la voirie

3.1.1. Définition de la desserte

La voie constitue la desserte du **terrain** d'assiette du projet.

3.1.2. Conditions de desserte

Qu'elles soient publiques ou privées, lors de la création de voies nouvelles ou de la requalification/élargissement de voies existantes, les emprises, autorisées ou imposées, doivent tenir compte :

- du caractère des lieux et des composantes paysagères et naturelles environnantes ;
- des conditions de sécurité des accès et des usagers ;
- de la vocation de ces voies ;
- des services qu'elles doivent permettre d'assurer.

Leur dimensionnement et leur traitement doivent être adaptés aux usages attendus suivants :

- les « voiries à vocation dominante des déplacements » (liaisons entre les territoires permettant prioritairement l'écoulement du trafic) : la largeur d'emprise de ces voies est adaptée à leur usage, à l'existence ou non de transports en commun et de stationnement, sans pour autant être inférieure à 12,5 m ;
- les « voiries à vocation relationnelle et de proximité » (voies locales de desserte au sein d'un quartier ou d'un îlot) : la largeur d'emprise de ces voies est adaptée au contexte urbain, notamment aux marges de recul des constructions, sans pour autant être inférieure à 6,5 m pour les voies à sens unique et à 8,5 m pour les voies à double sens ;
- les « perméabilités vertes et douces » (sentes, venelles, liaisons douces intra-îlots ou intra-quartier sans circulation automobile). Elles ne peuvent à elles seules constituer la desserte du terrain d'assiette du projet.

Les caractéristiques techniques et paysagères des voies doivent être adaptées à l'importance et à la nature du projet et à tous les modes de déplacement. Elles doivent permettre notamment d'assurer la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération, la circulation des services de sécurité, l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, la circulation et l'utilisation des engins d'entretien, la circulation et l'utilisation des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Si le contexte urbain ou naturel ne permet pas le maillage de la voirie :

- pour les véhicules motorisés, les impasses sont admises. Une largeur d'emprise de 8,5 m minimum est exigée. Par ailleurs, un dispositif de retournement est imposé. Il doit être adapté en fonction de la longueur de l'impasse et de la desserte, ou non, par les services urbains (collecte des déchets, etc.) ;
- des liaisons inter-quartiers végétalisées facilement accessibles par les piétons et les cyclistes doivent être recherchées. Dans tous les cas, elles sont assurées en toute sécurité.

3.2. Accès

3.2.1. Définition de l'accès

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

3.2.2. Conditions d'accès

Tout **accès** doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre et la localisation des accès devront être déterminés en tenant compte :

- des besoins liés au bon fonctionnement interne de l'opération : nature, taille, foisonnement des activités ;

Règlement pièces écrites

- des contraintes liées au bon fonctionnement du domaine public limitrophe : sécurité de circulation des véhicules motorisés, accessibilité, sécurité et confort des circulations piétonnes, offre de stationnement public, offre et aménagements existants de transport collectif (abri, arrêt, voie tramway)...

Dans le cas de plusieurs accès indépendants au sein d'une même opération, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 par 2.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Il doit être situé à une distance d'au moins 10 m des intersections des voies de desserte. Toutefois, pour les terrains d'angle dont la façade sur chaque voie est inférieure ou égale à 14 m et pour les terrains existants situés à moins de 10 m de l'intersection des voies, l'accès doit être localisé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

Sauf impossibilité technique, le choix de la localisation des rampes d'accès aux parkings enterrés ou semi-enterrés doit privilégier la moindre gêne pour les constructions contiguës (intégration à la construction, insertion dans la marge de recul en retrait des limites séparatives...).

Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès ont une largeur comprise entre 2,40 m et 3 m.

Pour les constructions à destination d'habitation de plus d'un logement, et pour les constructions relevant des autres destinations :

- les accès ont une largeur égale à 3 m avec une circulation en sens unique alterné ;
- les accès ont une largeur égale à 5,50 m avec une circulation à double sens.

Une largeur différente d'accès peut être exceptionnellement autorisée en tenant compte des besoins et contraintes liés tant au bon fonctionnement interne de l'opération qu'à celui du domaine public limitrophe.

3.2.3. 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 desservies directement par une voie ou une emprise publique.

Pour rendre constructibles les terrains concernés, elles doivent être dimensionnées pour permettre d'assurer la sécurité de leurs utilisateurs compte tenu notamment de la position de l'accès sur la voie, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Elles doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles doivent recevoir un traitement adapté au caractère des lieux et de leur environnement, notamment paysagé, et peuvent être mutualisées.

Si ces bandes d'accès ou servitudes de passage existantes avant l'approbation du PLU 3.1 ne répondent pas à ces conditions, seules les extensions et/ou surélévations mesurées sont autorisées.

La constructibilité ou non d'un terrain desservi par une nouvelle bande d'accès ou servitude de passage est portée au plan de zonage.

3.3. Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

3.3.1. Eau potable

Tout **terrain** sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Les extensions et branchements au réseau d'alimentation en eau potable doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

3.3.2. Eaux pluviales

3.3.2.1. Généralités

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

Sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent rejoindre directement le milieu naturel (par infiltration dans le sol ou rejet direct dans les eaux superficielles). A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence, au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Dans ce dernier cas, pour les constructions nouvelles et les extensions, dès lors que la surface imperméabilisée projetée est supérieure à 100 m², le débit est rejeté gravitairement au réseau public. Il est plafonné à 3 l/s/ha par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux. Dans tous les cas, l'utilisation d'un système de pompage est proscrite.

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

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

3.3.2.2. Rabattement d'eau de nappe

Le principe général est le rejet direct vers le milieu naturel (sans transiter par les réseaux publics de collecte). De façon provisoire (dans le cadre de travaux par exemple) les rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics de collecte peuvent être acceptés selon la réglementation en vigueur.

Les installations pérennes dédiées aux rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics de collecte d'eaux usées ou unitaires sont interdites. Néanmoins, ce type de rejet peut être exceptionnellement accepté vers les réseaux publics de collecte des eaux pluviales, selon la réglementation en vigueur.

3.3.3. Assainissement

3.3.3.1. Dans les secteurs d'assainissement collectif

Dans les secteurs desservis ou prévus d'être desservis par un réseau collectif d'assainissement, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur. Ces secteurs figurent dans les annexes informatives du PLU 3.1.

- Eaux usées domestiques :

Si le secteur est desservi par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées :

- le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire immédiatement.
- le raccordement des terrains supportant des constructions existantes au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public.

Si le secteur n'est pas encore desservi, et dans l'attente de la mise en service du réseau collectif des eaux usées, les terrains doivent être assainis par un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

- Eaux usées non domestiques :

Tout déversement d'effluents agricoles ou d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

3.3.3.2. Dans les secteurs d'assainissement non collectif

- Eaux usées domestiques :

Dans les secteurs actuellement non équipés qu'il n'est pas prévu de desservir par le réseau collectif d'assainissement, tout **terrain** sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur. Ces secteurs figurent dans les annexes informatives du PLU 3.1.

- Eaux usées non domestiques :

Dans les secteurs actuellement non équipés qu'il n'est pas prévu de desservir par le réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, les terrains doivent disposer de leur propre dispositif d'assainissement, proportionné aux besoins de l'activité et conformément à la réglementation en vigueur. Ces secteurs figurent dans les annexes informatives du PLU 3.1.

Les rejets vers le milieu naturel doivent faire l'objet d'une autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

3.3.3.3. Cas particuliers des eaux de piscines privées

Le rejet des eaux des piscines doit être traité dans le respect de la réglementation en vigueur. Ainsi, les eaux de vidange doivent être prioritairement rejetées dans le milieu naturel après élimination des produits de désinfection.

Par contre, les eaux de lavage (filtre...) sont assimilées à des eaux usées domestiques et doivent être traitées en conséquence.

3.3.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

D'une manière générale, les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication doivent être enterrés ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.

Sauf impératif technique, les installations liées aux réseaux (armoire technique, transformateur...) doivent être intégrées aux constructions.

Les locaux techniques indépendants doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, haie compacte.

Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires peuvent par ailleurs être prévues dans les façades ou sur les clôtures.

3.3.5. Numérique

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Toute construction neuve et / ou de locaux à destination de bureaux, d'artisanat, de commerce, d'industrie, de services publics ou d'intérêt collectif, doit réaliser un local technique adapté de 6 m² minimum.

Ce local doit être implanté sur le terrain d'assiette de la construction.

3.4. Collecte des déchets

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs. Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique mais peuvent être situés au droit de l'accès. Les locaux indépendants de stockage des déchets doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales (muret, panneau à claire-voie, haie compacte...).

3.5. Réseau de chaleur

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur classé desservant une opération et/ou une construction, les constructions neuves et les constructions faisant l'objet d'une réhabilitation importante doivent y être raccordées, dans les conditions définies par la procédure de classement.

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU 3.1

BORDEAUX
MÉTROPOLE

Règlement pièces écrites

Règlement zone US 8

Artisanat et industrie légère (sans commerce)

> 1^{re} révision approuvée par délibération du Conseil de la
Métropole en date du 16 décembre 2016

1. Fonctions urbaines	3
1.1. Destination des constructions	3
1.2. Occupations et utilisations du sol interdites	5
1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	6
1.3.1. Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique	6
1.3.2. Conditions particulières relatives à la destination des constructions	6
1.3.3. Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement	7
1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances	7
1.3.5. Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager	8
1.3.6. Autres conditions particulières	8
1.4. Conditions de réalisation des aires de stationnement	9
1.4.1. Stationnement des véhicules motorisés	9
1.4.2. Stationnement des vélos	13
2. Morphologie urbaine	15
2.1. Définitions et principes	15
2.1.1. Emprise bâtie	15
2.1.2. Implantation des constructions	15
2.1.3. Hauteurs (HF et HT)	17
2.1.4. Espaces en pleine terre	18
2.1.5. Constructions existantes	18
2.2. Dispositions réglementaires - cas général	18
2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs	20
2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1	21
2.3. Cas particuliers	21
2.3.1. Piscines et constructions annexes à l'habitation de faibles dimensions	21
2.3.2. Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	21
2.3.3. Implantations différentes	21
2.3.4. Hauteurs différentes	22
2.3.5. Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager	22
2.3.6. Règles particulières relatives au bruit des infrastructures	23
2.3.7. Règles particulières applicables le long des routes classées à grande circulation	23
2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	23
2.4.1. Aspect extérieur des constructions	23
2.4.2. Clôtures	24
2.4.3. Affouillements et exhaussements du sol naturel	25
2.4.4. Aménagement des abords et plantations	25
3. Desserte par les réseaux et services urbains	28
3.1. Desserte par la voirie	28
3.1.1. Définition de la desserte	28
3.1.2. Conditions de desserte	28
3.2. Accès	28
3.2.1. Définition de l'accès	28
3.2.2. Conditions d'accès	28
3.2.3. Bande d'accès ou servitude de passage	29
3.3. Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	29
3.3.1. Eau potable	29
3.3.2. Eaux pluviales	30
3.3.3. Assainissement	30
3.3.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications	31
3.3.5. Numérique	31
3.4. Collecte des déchets	31
3.5. Réseau de chaleur	32

1. Fonctions urbaines

Le présent chapitre permet de connaître les occupations et utilisations autorisées dans la zone et les conditions qui s'y rattachent.

1.1. Destination des constructions

Les destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du Code de l'urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations.

Ces définitions sont communes à l'ensemble des zones.

Pour connaître les destinations autorisées sur la zone, il faut se référer aux deux chapitres du présent règlement :

- 1.2 "occupations et utilisations du sol interdites",
- 1.3 "occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".

Important : Les destinations qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions particulières, sont autorisées.

Définitions

• Artisanat :

Cette destination comprend les locaux destinés à des activités de fabrication, de façonnage, d'assemblage, de transformation, de réparation ou de prestation de services relevant de l'artisanat.

L'artisanat se différencie de l'industrie par son processus de production. Le travail y est faiblement divisé, les tâches manuelles y sont dominantes, peu répétitives et demandent un savoir et/ou un savoir faire important.

Les activités artisanales exercées à des fins de vente directe de leur production au public relèvent de la destination commerciale (boulangerie, boucherie...).

• Bureaux :

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées essentiellement des activités de direction (sièges sociaux), de prestation de services aux entreprises, de gestion, d'études, de conseil et/ou d'expertise, de conception, d'informatique, de recherche et développement, d'ingénierie, de vente par correspondance, de démarchage téléphonique ou de téléassistance...

Cette destination concerne également les locaux destinés à l'exercice des professions libérales de services (avocats, architectes, professions paramédicales, vétérinaires, etc...). Les cabinets médicaux, maisons médicales et regroupements de professionnels de la santé entrent dans la destination des services publics ou d'intérêt collectif à vocation sanitaire.

Les agences immobilières, banques, agences d'intérim, agences de voyage, courtiers d'assurance sont compris dans cette destination.

Pour être rattachées à la destination de bureaux, les activités de présentation et de vente directe de produits au public ne peuvent y être exercées qu'à titre accessoire.

• Commerce :

Cette destination comprend les locaux destinés à la présentation, à la location ou à la vente directe de produits au public et les locaux annexes destinés à l'entreposage des produits.

Cette destination concerne également les activités de services au public telles que laveries automatiques, pressing, retouches, repassage, coiffure, soins de beauté, entretien corporel, activités photographiques, salles de jeux, reprographie, photocopie, complexes cinématographiques, enseignement de la conduite.

De la même façon, les activités artisanales exercées à des fins de vente directe de leur production au public relèvent de la destination commerciale (boulangerie, boucherie...)

Les cafés et les restaurants sont compris dans cette destination, tout comme les « points permanents de retrait par la clientèle d'achats de détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile », ou « drive ».

Le commerce de gros sans activité de détail n'entre pas dans cette destination.

• Entrepôts :

Cette destination comprend les locaux logistiques destinés à l'entreposage et au reconditionnement de produits, de marchandises et de matériaux ainsi que le commerce de gros sans activité de détail.

Les "points permanents de retrait par la clientèle d'achats de détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile", ou "drive", n'entrent pas dans cette catégorie. Ils sont ainsi considérés comme des surfaces commerciales (voir destination "commerce").

• **Exploitation agricole et forestière :**

Cette destination comprend :

- Pour les exploitations agricoles : les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité agricole telle que définie au Livre III, chapitre 1er du Code rural et de la pêche.

Ils permettent notamment la culture (châssis, serres...) et/ou l'élevage des animaux, y compris les centres de transit, le stockage des productions et des récoltes, l'accueil des salariés agricoles et le rangement du matériel, la transformation des produits de l'exploitation et, le cas échéant, leur commercialisation sur le site de l'exploitation.

Ils comprennent également les centres équestres, haras, etc. dès lors qu'ils sont sans lien avec des activités de spectacle.

Ils prennent en compte la production et, le cas échéant, la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation. Toutefois, cette production doit être issue pour au moins 50 % de matières provenant de cette ou de ces exploitations.

- Pour les exploitations forestières : toutes les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité forestière, à savoir la production de bois, le prélèvement de produits sur la forêt vivante (liège, gommages...), voire la cueillette. L'exploitation forestière permet la gestion et l'entretien durable des ressources forestières et leur valorisation marchande dans le cadre de la vente de produits bruts ou très peu transformés.

• **Habitation :**

Cette destination comprend tous les logements, notamment les logements liés et nécessaires au bon fonctionnement des entreprises agricoles, forestières, artisanales, industrielles ou commerciales. Relèvent également de l'habitation, les chambres d'hôtes, les locaux ou aménagements annexes à l'habitation tels que piscine, garage, abri de jardin...

• **Hébergement hôtelier :**

Cette destination comprend tout mode d'hébergement relevant de l'application du livre III du Code du tourisme, notamment les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel et résidence de tourisme, les gîtes, les établissements hôteliers de plein air de type campings et parc résidentiel de loisirs. Sont aussi concernées les fermes auberges, salles de réception, etc...

Relèvent également de cette destination les résidences services dès lors que les critères suivants sont exhaustivement et cumulativement respectés :

- un hébergement à caractère temporaire,

- un minimum d'espaces communs propres aux hôtels non laissés à la libre disposition de ses occupants (restauration, blanchisserie, accueil).

A défaut du respect de l'ensemble de ces critères, ces résidences sont rattachées à la destination d'habitation.

• **Industrie :**

Cette destination comprend les constructions, installations et aménagements destinés à des activités économiques de fabrication, de façonnage, d'assemblage, de transformation pour produire en série des biens matériels commercialisables. Ainsi, c'est le processus de production qui différencie l'industrie de l'artisanat.

Elle comprend également les activités d'extraction et d'exploitation de matières premières, la production d'énergie, les activités de retraitement, de démantèlement et/ou de recyclage.

• **Services publics ou d'intérêt collectif :**

Cette destination comprend les constructions, aménagements et installations, publics ou privés, destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général et à répondre à un besoin collectif, notamment dans la gestion et l'entretien des milieux naturels, dans les domaines administratifs, hospitaliers, sanitaires (cabinets médicaux, maisons médicales et regroupements de professionnels de la santé...), sociaux, culturels (salles de spectacles, cinémas hors complexes cinématographiques...), sportifs, récréatifs et de loisirs, cultuels, judiciaires et pénitenciers, de la défense, des secours et de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, de l'accueil de l'enfance et de la petite enfance.

Elle concerne également :

- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (pépinières, incubateurs) ;
- les locaux d'hébergement relevant du code de la construction et de l'habitation (hébergements et logements temporaires pour les personnes et ménages en difficultés : maisons relais, hébergements d'urgence...) ;
- les dispositifs prévus dans le cadre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage ;
- les constructions et installations destinées au bon fonctionnement des services urbains (transport, eau, assainissement, déchets, énergies, communication, dispositifs de production d'énergies renouvelables...).

Principes généraux

Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble. Ainsi, à titre d'exemple, les locaux annexes de type bureaux, locaux de gardiennage ou d'entreposage nécessaires au bon fonctionnement d'une activité d'artisanat ou d'industrie, sont rattachés à leur destination principale. Toutefois, dans certains cas, pour certaines destinations ou certains zonages, des conditions particulières peuvent être définies. Celles-ci le sont alors expressément dans la règle de la zone concernée.

Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations, au prorata de la surface de plancher affectée à chacune d'entre elles.

1.2. Occupations et utilisations du sol interdites

De manière générale, les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement, de paysage sont interdites.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, délimités au plan de zonage ou en annexe du PLU, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme et / ou de la réglementation en vigueur.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées aux bureaux, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions destinées au commerce, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions destinées à l'entrepôt, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, ou le changement de destination vers cette destination.
- Les constructions destinées à l'habitation, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- L'aménagement de terrains de camping / caravanning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs isolées.
- Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés sauf s'ils sont directement liés et nécessaires à une destination autorisée dans la zone.

1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sont soumises aux conditions et/ou restrictions suivantes.

1.3.1. Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

En application des dispositions du Code de l'urbanisme, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée.

Toutefois, toute reconstruction est interdite si celle-ci expose ses occupants à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité.

Par ailleurs, dans le cas où la destruction résulte d'une démolition volontaire, la reconstruction à l'identique n'est autorisée que si l'édification d'une construction équivalente s'avère impossible dans le cadre de l'application du présent règlement.

1.3.2. Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Sont autorisées dans les conditions définies ci-dessous, les constructions suivantes :

1.3.2.1. Constructions destinées au bureau

La construction de bureaux à l'étage dès lors qu'ils sont compris dans une opération mixte combinant des destinations d'artisanat et/ou d'entrepôt et/ou d'industrie. Dans ces conditions, les bureaux ne peuvent excéder 50 % de la surface de plancher totale de l'opération.

La réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de bureaux existants avant l'approbation du PLU 3.1, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

1.3.2.2. Constructions destinées au commerce

La réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de commerces existants avant l'approbation du PLU 3.1, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux et sans pouvoir excéder une surface de plancher totale de 300 m² affectée au commerce, hors réserves.

1.3.2.3. Constructions destinées à l'entrepôt

La construction, la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de constructions à destination d'entrepôt permettant des activités de logistique urbaine (acheminement, livraison et gestions des flux de marchandises et de biens qui entrent, sortent et circulent en ville, notamment la messagerie) et le commerce de gros.

Est également autorisée la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de constructions à destination d'entrepôts existants avant l'approbation du PLU 3.1, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

1.3.2.4. Constructions destinées à l'habitation

Dès lors qu'elles sont liées et nécessaires aux activités présentes sur la zone (direction, surveillance, gardiennage) :

- les constructions destinées à l'habitation ;
- la réhabilitation, l'extension, la surélévation des constructions destinées à l'habitation ;
- le changement de destination vers l'habitation.

Est également autorisée la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation des constructions existantes avant l'approbation du PLU 3.1 destinées à l'habitation, sans création de nouveau logement, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

1.3.2.5. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

La réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de constructions à destination d'hébergement hôtelier existantes avant l'approbation du PLU 3.1, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

1.3.3. Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement

Sans objet.

1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

Au titre de la salubrité, de la prévention des risques et de la protection contre les nuisances, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions suivantes :

1.3.4.1. Risques naturels et technologiques

Pour protéger les biens et les personnes, les occupations et utilisations du sol sont soumises à conditions, au vu de la réglementation en vigueur (plans de prévention...) et de la connaissance du risque le plus récent, en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme. Ces conditions s'appliquent notamment dans les secteurs repérés au plan de zonage ou en annexe du PLU au titre :

- de l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, affaissements, éboulements... ;
- des risques technologiques.

1.3.4.2. Installations classées

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées au titre du Code de l'environnement sont autorisées, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

1.3.4.3. Protection des constructions contre le ruissellement des eaux pluviales

La cote des rez-de-chaussée des constructions neuves doit être supérieure d'au moins 15 cm par rapport à la cote du sol au droit des portes d'accès à la construction ou par rapport au niveau d'eau le plus élevé connu.

1.3.4.4. Affouillements et exhaussements

Les affouillements et les exhaussements sont autorisés dès lors :

- qu'ils sont liés ou nécessaires aux activités autorisées ;
- ou qu'ils sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances ;
- ou qu'ils sont liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.

1.3.4.5. Protection des aqueducs et des ressources naturelles

Afin d'en assurer la protection et le fonctionnement, dans les périmètres de protection des captages d'eau potable et dans les bandes de protection sanitaire de 70 m centrées sur l'axe des aqueducs de l'agglomération repérés au plan de zonage au 1/5000^e, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur et à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

1.3.4.6. Bruit de l'aéroport

Dans les zones définies par le Plan d'Exposition au Bruit des aéronefs de l'aéroport de Bordeaux-Mérignac figurant dans les annexes du PLU, toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les dispositions dudit plan.

1.3.4.7. Bruit des infrastructures

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres (routes, rail), les constructions neuves à destination d'habitation doivent être préservées contre le bruit.

Est ainsi concerné tout nouveau projet de construction situé dans un des "périmètres d'isolement acoustique des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres" repérés dans le plan des périmètres divers figurant en annexes informatives du PLU.

La présente règle ne s'applique pas dès lors que le projet est situé dans une "séquence concernée par des dispositions particulières d'entrée de ville" repérée au plan de zonage, en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme.

1.3.5. Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager

1.3.5.1. Continuités écologiques et / ou patrimoine bâti et paysager

Pour préserver les continuités écologiques et / ou le patrimoine bâti et paysager repérés au plan de zonage, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, à des dispositions particulières fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement.

Les travaux permettant le maintien et le bon fonctionnement des installations, aménagements et constructions liés à l'entretien et à la mise en valeur des cours d'eau sont autorisés.

Ces dispositions sont applicables en complément des règles fixées au chapitre 2 "Morphologie urbaine" du présent règlement.

1.3.5.2. Espaces boisés classés existants ou à créer et arbres isolés

Les espaces boisés classés existants ou à créer et les arbres isolés sont repérés au plan de zonage au 1/5000°. Ce classement interdit notamment 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 dispositions relatives aux espaces boisés classés existants ou à créer et aux arbres isolés s'appliquent dans les conditions fixées au "2.4.4. Aménagement des abords et plantations", au paragraphe "Aménagement paysager et plantations" du présent règlement.

1.3.5.3. Plantations à réaliser

Les espaces devant faire l'objet de Plantations à Réaliser (PAR) sont repérés au plan de zonage au 1/5000°.

Les dispositions relatives à ces espaces s'appliquent dans les conditions fixées au "2.4.4. Aménagement des abords et plantations", au paragraphe "Aménagement paysager et plantations" du présent règlement.

1.3.6. Autres conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions suivantes :

1.3.6.1. Routes classées à grande circulation

En dehors des espaces urbanisés, toute construction ou installation est interdite dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations et de 75 m de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. Le classement des voies et les secteurs concernés sont identifiés dans le rapport de présentation du PLU.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination (dans la limite des destinations autorisées dans la zone), à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Sur certains secteurs qui ont fait l'objet d'une étude d'aménagement, le PLU fixe de nouvelles règles

d'implantation prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale et l'insertion urbaine et paysagère.

Ces secteurs, ayant fait l'objet d'une étude, sont identifiés au plan de zonage en "entrée de ville". Dans ce cadre, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des dispositions particulières fixées au plan de zonage et/ou au présent règlement (au 2.3.7 "Règles particulières applicables le long des routes classées à grande circulation") et/ou dans une orientation d'aménagement et de programmation territoriale.

1.4. Conditions de réalisation des aires de stationnement

L'offre de stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions définis ci-après. Les obligations en matière de stationnement sont définies en fonction :

- des destinations des constructions définies au "1.1. Destination des constructions" ;
- des secteurs indicés de 1 à 5. Ils sont portés au plan de zonage au 1/5000°, dans l'intitulé de chaque zone ;
- le cas échéant, du périmètre de modération des normes repéré au plan de zonage.

1.4.1. Stationnement des véhicules motorisés

1.4.1.1. Modalités qualitatives de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur.

L'offre de stationnement peut se situer soit sur le terrain de l'opération, soit sur un terrain situé dans son environnement immédiat. Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être accessible à pied facilement depuis l'entrée des constructions.

L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, à destination des véhicules motorisés, y compris les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

Sont ainsi considérés les voies ou les espaces sur lesquels le public peut circuler librement à pied, en vélo, à l'aide d'un véhicule motorisé ou d'un moyen de transport collectif (bus ou tram).

1.4.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

- Règle générale :

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées au "1.4.1.3. Normes de stationnement".

Concernant les destinations où le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une norme chiffrée, le nombre de places doit correspondre aux besoins estimés en prenant en compte le nombre de personnes fréquentant les constructions de manière permanente (personnes travaillant dans les locaux...) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients, etc.), ainsi que les espaces de stationnement nécessaires aux véhicules de service.

Lors du calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir celui-ci au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

- Modalités pour les opérations ou parties d'opérations comprenant plusieurs constructions et / ou types de destinations :

Si une opération d'aménagement ou de construction comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, celle-ci doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des normes applicables à chacune d'elles. Cependant, les normes précitées peuvent être réduites de 20 % maximum si les places de stationnement correspondent à des occupations non concomitantes. Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places de stationnement parmi les destinations concernées.

Dans tous les cas, cette mutualisation des places de stationnement est appréciée en tenant compte de la nature des destinations concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité.

- Modalités pour les constructions existantes avant l'approbation du PLU 3.1 et les changements de destination :

De manière générale, les normes de stationnement ne sont pas applicables si l'augmentation de la surface de plancher après travaux n'excède pas 40 m². Dès lors que les normes s'appliquent, elles le sont sur la seule surface de plancher créée, déduction faite de 40 m².

De plus, pour les constructions à destination d'habitation dont la surface de plancher existante avant travaux est inférieure ou égale à 130 m², sans création de nouveau logement, les normes de stationnement ne sont pas applicables si la surface de plancher après travaux est inférieure ou égale à 170 m².

Toute réalisation de nouveau logement, y compris sans création de surface de plancher, engendre l'application des normes indiquées au "1.4.1.3. Normes de stationnement".

Pour les constructions à destination de commerce situées hors périmètres de modération, sans changement de destination, les normes ne sont pas applicables si la surface de plancher après travaux est inférieure ou égale à 1 500 m².

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

Le nombre de places exigées lors de travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination.

- Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement :

Pour les constructions à destination d'habitation, le nombre minimum de places de stationnement se calcule conformément aux normes indiquées au "1.4.1.3. Normes de stationnement". Pour chaque secteur la surface de plancher créée doit être divisée par la norme correspondante.

En secteur 3, 4 et 5, ce résultat doit être rapporté au nombre de logements réalisés. Dès lors qu'il est compris entre 1 et 2, il en est fait application.

Si ce rapport est inférieur à 1, le nombre minimum de places de stationnement correspond au nombre de logements réalisés. Dès lors qu'il excède 2, le nombre minimum de places réalisées correspond à deux fois le nombre de logements réalisés.

- Conditions particulières relatives aux commerces et aux cinémas :

Nonobstant toute disposition contraire des règles spécifiques à chaque zone, les surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L.752-1 du Code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L.212-7 du Code du cinéma et de l'image animée, ne peuvent excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L.212-8 du Code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1 du Code de commerce, les surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doivent pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

- Conditions particulières relatives à l'impossibilité de réaliser des places de stationnement :

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

1.4.1.3. Normes de stationnement

Règlement pièces écrites

Les normes de stationnement indiquées dans le tableau ci-après s'appliquent aux constructions nouvelles, aux constructions existantes et changements de destination. Dans ces deux derniers cas, les normes s'appliquent conformément aux conditions définies dans les "modalités pour les constructions existantes et les changements de destination" fixées au "1.4.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement" ci-dessus.

Normes applicables aux constructions nouvelles, aux constructions existantes et changements de destination

Destinations	Secteur 1	Secteur 2		Secteur 3		Secteur 4		Secteur 5
Habitation	1 place mini par logt 1 place au plus pour 4 chambres	1 place mini par logt		1 place mini pour 65 m² de SP sans que le nombre minimum de places imposé pour le total de l'opération soit < à 1 place/logt et > à 2 places/logt		1 place mini pour 55 m² de SP sans que le nombre minimum de places imposé pour le total de l'opération soit < à 1 place/logt et > à 2 places/logt		1 place mini pour 50 m² de SP sans que le nombre minimum de places imposé pour le total de l'opération soit < à 1 place/logt et > à 2 places/logt
		Hors PM 1 place au moins pour 3 chambres	Dans PM 1 place au plus pour 4 chambres	Hors PM 1 place au moins pour 2 chambres	Dans PM 1 place au plus pour 3 chambres	Hors PM 1 place au moins pour 2 chambres	Dans PM 1 place au plus pour 3 chambres	1 place au moins pour 2 chambres
Hébergement hôtelier (HH)	1 place au plus pour 4 chambres			Hors PM 1 place au moins pour 40 m² de SP	Dans PM 1 place au plus pour 50 m² de SP	Hors PM 1 place au moins pour 40 m² de SP	Dans PM 1 place au plus pour 50 m² de SP	1 place au moins pour 2 chambres
Bureaux		Hors PM 1 place au moins pour 70 m² de SP	Dans PM 1 place au plus pour 80 m² de SP	Hors PM 1 place au moins pour 40 m² de SP	Dans PM 1 place au plus pour 50 m² de SP	Hors PM 1 place au moins pour 40 m² de SP	Dans PM 1 place au plus pour 50 m² de SP	1 place au moins pour 30m² de SP
Commerces	SP affectée aux commerces hors réserves 1 place au plus pour 80m² de SP	SP affectée aux commerces < ou = à 300 m² hors réserves		SP affectée aux commerces < ou = à 300 m² hors réserves non réglementé		SP affectée aux commerces < ou = à 300 m² hors réserves non réglementé		SP affectée aux commerces < ou = à 100 m² hors réserves non réglementé
		Hors PM non réglementé	Dans PM 1 place au plus pour 70m² de SP	SP affectée aux commerces < ou = à 300 m² hors réserves non réglementé		SP affectée aux commerces < ou = à 300 m² hors réserves non réglementé		
		SP affectée aux commerces > à 300 m² hors réserves		Hors PM 1 place au moins pour 60 m² de SP	Dans PM 1 place au plus pour 70 m² de SP	SP affectée aux commerces > à 300 m² hors réserves		SP affectée aux commerces > à 100 m² hors réserves
								1 place au moins pour 30m² de SP
Artisanat, Industrie, Exploitation agricole ou forestière, Entrepôt, Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation dans un des périmètres de modération des normes de stationnement délimités au plan de zonage. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.							
Aire de livraison	Surface de réserves < ou = à 200 m² : non réglementé Surface de réserves > à 200 m² : L'aire de livraison à réaliser est déterminée en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité. Aire de livraison à réaliser de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.							

1.4.2. Stationnement des vélos

1.4.2.1. Modalités qualitatives de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés, protégés des intempéries (a minima couverts) et facilement accessibles depuis le domaine public. Ils doivent également être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant de stabiliser et d'attacher le vélo par le cadre).

Le stationnement des vélos doit être réalisé de plain pied. Sous réserve d'une impossibilité technique, il est admis au niveau immédiatement inférieur ou supérieur et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'offre de stationnement pour les vélos doit se situer sur l'unité foncière de l'opération, si l'offre créée ne répond qu'aux besoins de l'opération.

Toutefois, lorsque l'offre créée permet de répondre également à d'autres besoins que ceux de l'opération, elle peut être réalisée sur une unité foncière située dans son environnement immédiat. Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être facilement accessible à pied, par un parcours de moins de 50 m depuis l'entrée de la construction neuve.

1.4.2.2. Modalités de calcul des places de stationnement

Les normes de stationnement vélos sont applicables à toute construction.

Pour les constructions à destination d'habitation, les normes de stationnement vélos s'appliquent à toute construction ou opération de deux logements ou plus, y compris par changement de destination.

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées au "1.4.2.3. Normes de stationnement".

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

Le nombre de places exigées lors de travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination.

1.4.2.3. Normes de stationnement

Destinations	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5
Habitation	2 logements et + : 5 % au moins de la SP avec un minimum de 5 m ² , ou 3 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages				
Hébergement hôtelier (HH)	1 place au moins pour 3 chambres avec un minimum de 5 m ²	1 place au moins pour 3 chambres avec un minimum de 5 m ²	1 place au moins pour 4 chambres avec un minimum de 5 m ²	1 place au moins pour 4 chambres avec un minimum de 5 m ²	1 place au moins pour 4 chambres avec un minimum de 5 m ²
Bureaux	3 % au moins de SP avec un minimum de 5 m ² , ou 2 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages	3 % au moins de SP avec un minimum de 5 m ² , ou 2 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages	1,5 % au moins de SP avec un minimum de 5 m ² , ou 1 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages	1,5 % au moins de SP avec un minimum de 5 m ² , ou 1 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages	1,5 % au moins de SP avec un minimum de 5 m ² , ou 1 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages
Commerces	SP affectée aux commerces hors réserves < ou = à 300 m ² non réglementé				
	SP affectée aux commerces hors réserves > à 300 m ²				
	2 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²)	2 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²)	1 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²)	1 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²)	1 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²)
Entrepôts, exploitations agricoles et forestières	Non réglementé				
Artisanat, Industrie, Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard du réseau d'itinéraires cyclables (espace minimum dédié de 5 m ²) Les dispositifs couverts destinés au stationnement des vélos doivent être réalisés de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêner les report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.				

SP : surface de plancher

2. Morphologie urbaine

Le présent chapitre permet de définir les droits à construire applicables aux constructions et utilisations du sol autorisées au précédent chapitre.

Ces droits à construire sont déterminés par l'application cumulée des règles d'implantation (recul (R), retrait par rapport aux limites séparatives (L1 et L2), emprise bâtie, hauteurs (H_T et H_F) et espace en pleine terre).

Ces règles sont définies par une règle écrite et / ou indiquées, pour tout ou partie, au plan de zonage. Dès lors qu'une règle est portée au plan de zonage et à sa légende, elle se substitue à la règle écrite.

Pour connaître les dispositions réglementaires applicables à tout projet, il faut se référer à l'ensemble des chapitres :

- "2.2. Dispositions réglementaires - cas général"
- "2.3. Cas particuliers" pour les règles morphologiques
- "2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords"

2.1. Définitions et principes

2.1.1. Emprise bâtie

Définition

L'emprise bâtie fixée au présent règlement diffère de l'emprise au sol définie par le Code de l'urbanisme.

L'emprise bâtie maximale est définie soit par un pourcentage appliqué à la surface du terrain ou par une surface maximum.

L'emprise bâtie correspond à la projection au sol des volumes bâtis.

Sont déduits :

- tout ou partie des balcons, oriel, éléments de décor architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, dans la limite de 1 m de débord ;
- les marquises ou auvents sans appui au sol protégeant les accès à la construction à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements ;
- les dispositifs de protection solaire (pare-soleils...) ;
- les dispositifs nécessaires à la récupération des eaux pluviales ;
- des dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes ;
- les dispositifs d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (rampes, élévateurs...) ;

De même, ne sont pas pris en compte dans l'emprise bâtie :

- les constructions ou parties de constructions ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux (notamment les piscines non couvertes) ;
- par terrain, une seule construction d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² et de hauteur totale inférieure à 2,50 m ;
- les murs de clôture et les murs de soutènement ;
- les dispositifs voués au stationnement des vélos, couverts et non fermés par des murs pleins ;
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ;
- les dispositifs de protection contre le bruit des infrastructures prévus le cas échéant en application du "1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances" du présent règlement.

2.1.2. Implantation des constructions

Les implantations sont définies par des reculs (R), des retraits (L1 et L2).

2.1.2.1. Recul (R)

Définition

Le recul R d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies, qu'elles soient publiques ou privées ("voiries à vocation dominante des déplacements", "voiries à vocation relationnelle et de proximité" telles que définies au "3.1.2 Conditions de desserte" du présent règlement) et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique (VEP).

Constitue une emprise publique, un espace existant ou à créer ouvert au public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains. Ces espaces sont ouverts à la circulation des piétons, des 2 roues et/ou des véhicules motorisés.

La marge de recul est issue de l'application du recul R. Il s'agit de l'espace compris entre le recul minimum imposé et la voie ou l'emprise publique.

Principes généraux

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : tout ou partie des balcons, oriels, éléments de décors architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur. Sont également autorisés les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux.

Peuvent également être implantés dans les marges de recul, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

A l'exception des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, dûment exigées par la réglementation en vigueur, le stationnement est interdit dans une bande de 3 m à compter des voies et emprises publiques. Leurs conditions de réalisation sont définies au paragraphe "2.4.4.1. Espaces affectés au stationnement, voiries, constructions semi-enterrées".

2.1.2.2. Retraits (L1 et L2)

Définition

Le retrait L d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives L1 ou L2.

Celles-ci s'entendent de la manière suivante :

- les limites séparatives L1 aboutissent à une voie ou à une emprise publique ; il s'agit de limites séparatives latérales ;
- les limites séparatives L2 n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique ; il s'agit de limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.

Dans le cas d'une morphologie parcellaire complexe, il faut considérer comme limite L1 tout côté de terrain aboutissant à une voie ou emprise publique, y compris les éventuels décrochements ou brisures.

Dans le cas où le retrait L est dépendant de la hauteur H de la construction, cette hauteur est mesurée sur la façade la plus proche de la limite séparative, puis, le cas échéant, proportionnellement aux différentes hauteurs de la façade (voir croquis dans le glossaire).

Principes généraux

A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : tout ou partie des balcons, oriels, éléments de décors architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur. Sont également autorisées les constructions de faibles dimensions telles que précisées au "2.3. Cas particuliers" du présent règlement, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, les clôtures, les marquises, les

Règlement pièces écrites

auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements.

Peuvent également être implantés dans les marges de retrait, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

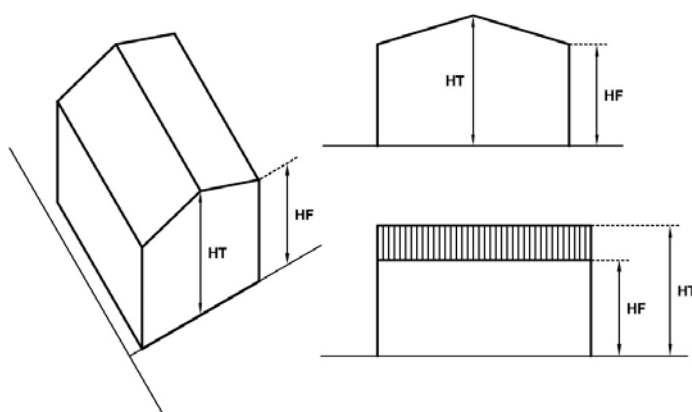
2.1.3. Hauteurs (HF et HT)

Définition

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre, d'une part le niveau du sol avant travaux ou, le cas échéant, le niveau de la voie ou de l'emprise publique (VEP) et d'autre part, un point spécifique de la construction.

- Pour la hauteur de façade H_F , ce point est situé soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

- Pour la hauteur totale H_T , il s'agit du point le plus élevé de la construction.



Les constructions ne doivent pas dépasser selon le cas un ou plusieurs des éléments suivants :

- une hauteur de façade H_F ;
- une hauteur totale H_T ;
- un gabarit ;
- un nombre de niveaux.

Toutefois, ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs H_F et H_T :

- les éléments techniques tels que cheminées, dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération de l'eau pluviale, dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;
- les éléments de décors architecturaux et les garde-corps ajourés ;
- les épaisseurs de terre et dispositifs nécessaires à la réalisation des toitures végétalisées ;
- une sur-hauteur de 1,10 m maximum de l'acrotère quand celle-ci fait fonction d'équipement de sécurité des terrasses inaccessibles.

Principes généraux

L'indication H_F (A) fixée au plan de zonage établit la possibilité pour une construction neuve de réaliser un dernier étage en attique. Il est alors fait application des dispositions suivantes :

- il n'est pas tenu compte, le cas échéant, du gabarit fixé par ailleurs ;
- l'étage en retrait est obligatoirement en recul d'au moins 2,50 m par rapport au nu des façades principales. Ce recul ne s'applique pas aux façades pignons adossées aux limites séparatives latérales.
- le débord de toiture ou de pergola au-dessus du retrait de l'étage en attique ne peut dépasser 1 m.
- si la hauteur H_F (A) est fixée à partir de la voie ou de l'espace public existant ou projeté, elle ne s'applique que dans la bande A ou, à défaut, dans une bande de 18 m à compter de la voie ou de l'espace public (ou du recul minimum imposé le cas échéant). Dans les autres cas, la H_F (A) s'applique sur toute la zone.

2.1.4. Espaces en pleine terre

Définition

Les espaces en pleine terre minimum (EPT) sont définis par un pourcentage appliqué à la surface du terrain dans le présent règlement ou fixé au plan de zonage. Le cas échéant, ce pourcentage peut être complété par l'inscription d'un cercle d'un diamètre minimum donné permettant la plantation d'un arbre.

Les espaces en pleine terre correspondent à la surface du terrain non artificialisée en pleine terre, plantée ou à planter. Ils ne peuvent pas faire l'objet de constructions, y compris enterrées, d'installations et d'aménagements conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol.

Sont notamment interdits dans les espaces en pleine terre :

- les voiries, à l'exception des sentes piétonnes à revêtements poreux ;
- l'emprise des bandes d'accès ou des servitudes de passage ;
- l'aménagement de tout stationnement ;
- la construction de tous types de bassins à fond étanche (piscines...) ;
- les fosses d'assainissement individuel.

Toutefois, sont admis dans les espaces en pleine terre :

- dans les secteurs d'assainissement individuel, les aménagements nécessaires à l'épandage en sortie de fosse ;
- les dispositifs d'arrosage enterré ;
- les dispositifs permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite réalisés sur des constructions existantes
- les clôtures.

Principes généraux

Lorsqu'un pourcentage d'emprise bâtie supérieur à celui de la zone est porté au plan de zonage, le pourcentage d'espace en pleine terre imposé est diminué de 10 points (exemple : 40 % - 10 % = 30 %).

Lorsque l'espace en pleine terre existant avant travaux ne respecte pas les normes imposées, il y est dérogé à condition de ne pas aggraver l'imperméabilisation du sol.

2.1.5. Constructions existantes

Définition

Constitue une construction existante au sens du présent règlement une construction existante avant l'approbation du PLU 3.1 comprenant l'essentiel des éléments de structures (fondations, murs porteurs, façades, planchers et couverture).

Les travaux effectués sur les constructions existantes consistent, notamment, à en changer la destination, à en modifier les façades, les toitures, et/ou les volumes existants, à étendre l'emprise bâtie dans la continuité directe des éléments bâtis existants...

Principes généraux

Si les travaux d'extension conduisent à au moins doubler l'emprise bâtie de la construction existante, les règles de "morphologie urbaine" applicables sont celles de la construction neuve. Dans le cas contraire, les règles applicables sont celles de la construction existante.

2.2. Dispositions réglementaires - cas général

Les constructions sont soumises aux dispositions réglementaires applicables aux constructions neuves ou existantes avant l'approbation du PLU 3.1, suivant le "2.1. Définitions et principes" et les règles fixées ci-après.

Pour les constructions neuves, il est nécessaire de se référer au "2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs" du présent règlement.

Pour les travaux concernant les constructions existantes, il faut se référer au "2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1" du présent règlement.

Toutefois, certains cas peuvent relever de dispositions réglementaires particulières indiquées au "2.3. Cas particuliers".

Dès lors qu'un projet cumule, sur le même terrain d'assiette, une construction neuve et des travaux d'extension sur construction existante avant l'approbation du PLU 3.1, il est fait application pour l'ensemble du projet des règles pour les constructions existantes concernant les emprises bâties et les espaces en pleine terre.

2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs

Recul	R $\geq$ 3 m ou adapté à la séquence sans pouvoir être < 3 m		
Retrait	Cas général : L1 $\geq$ 0 m L2 $\geq$ 0 m	Terrain bordé par une zone UM ou UP : L1 le long de cette limite $\geq$ H _F L2 le long de cette limite $\geq$ 10 m	Terrain bordé par une zone A ou N : L1 le long de cette limite $\geq$ 20 m L2 le long de cette limite $\geq$ 20 m
Emprise bâtie	Non réglementée ou indiquée au plan de zonage		
Espace en pleine terre	$\geq$ 15 %		
Hauteur	Non réglementée ou indiquée au plan de zonage		

2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1

Recul	R $\geq$ 3 m ou adapté à la séquence sans pouvoir être < 3 m		
Retrait	Cas général : L1 $\geq$ 0 m L2 $\geq$ 0 m	Terrain bordé par une zone UM ou UP : L1 le long de cette limite $\geq$ H _F L2 le long de cette limite $\geq$ 10 m	Terrain bordé par une zone A ou N : L1 le long de cette limite $\geq$ 20 m L2 le long de cette limite $\geq$ 20 m
Emprise bâtie	Non réglementée ou indiquée au plan de zonage		
Espace en pleine terre	$\geq$ 15 %		
Hauteur	Non réglementée ou indiquée au plan de zonage		

Lorsque la construction existante avant travaux n'est pas implantée suivant les présentes règles, une implantation différente peut être autorisée dans le respect des autres dispositions du présent règlement.

2.3. Cas particuliers

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général".

2.3.1. Piscines et constructions annexes à l'habitation de faibles dimensions

Sans objet.

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

Les règles édictées le cas échéant au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que châteaux d'eau, équipements ferroviaires ou portuaires, antennes de téléphonie mobile, éoliennes, panneaux solaires, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications...

Dans le cas d'une construction comprenant de 50 % à 100 % de surface de plancher destinée à des constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les reculs et les retraits sont supérieurs ou égal à 0 m. Les emprises bâties et espaces en pleine terre ne sont pas réglementés.

2.3.3. Implantations différentes

Un recul différent de celui fixé au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

Dès lors qu'une marge de recul est fixée au plan de zonage, elle se substitue aux règles écrites du présent règlement.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies et/ou emprises publiques, le recul s'applique sur au moins l'une d'entre elles. Sur les autres, le recul ne peut être inférieur au recul minimum imposé.

Nonobstant les dispositions fixées au "2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs", toute construction doit être implantée à au moins 20 m de la limite d'une zone A ou N.

Sur les communes de Saint-Vincent de Paul et d'Ambarès-et-Lagrave, à proximité des emprises ferroviaires, une distance au moins égale à 25 m par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse est imposée pour toutes les constructions nouvelles.

2.3.4. Hauteurs différentes

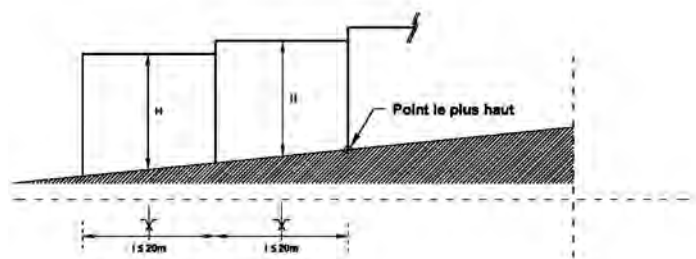
Lorsqu'une construction nouvelle, une extension et/ou une surélévation s'adosse à une construction existante, dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs H_F et H_T autorisées, la hauteur maximum de la construction nouvelle, de l'extension et/ou de la surélévation peut atteindre ces hauteurs différentes sans les dépasser.

Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs H_F et H_T autorisées, toute extension et/ou surélévation peut atteindre ces hauteurs différentes sans les dépasser.

Un projet implanté en limite de deux zones doit être conçu de manière à assurer une transition harmonieuse entre les hauteurs ou gabarits fixés pour chacune des zones.

Dans le cas d'un terrain en bordure d'une voie ou emprise publique en pente, la hauteur de la construction au droit de cette voie ou emprise est mesurée par séquences de 20 m maximum à partir de la limite séparative située au point le plus haut, et au milieu de chacune des séquences.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur de la construction est mesurée par séquence de 20 m maximum à partir du point le plus haut et au milieu de chacune des séquences.



Dans les zones susceptibles d'être exposées au risque inondation repérées au plan de zonage :

- les hauteurs maximum des constructions sont définies à partir de la cote de seuil fixée pour assurer la protection contre le risque d'inondation,
- pour les constructions existantes à usage d'habitation, la création d'un étage refuge est autorisée si les hauteurs imposées dans la zone ne le permettent pas. L'étage refuge correspond à un niveau supplémentaire d'une hauteur maximum de 3 mètres sans création de nouveaux logements.

Dans le cas de sols pollués, le niveau du sol de référence sera celui issu de la réalisation des mesures de dépollution et/ou de décontamination.

2.3.5. Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager

Une implantation différente de celle fixée au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" peut être autorisée en présence d'un Espace Boisé Classé, d'un arbre isolé, d'une servitude établie au titre du Code du Patrimoine et/ou de l'environnement, ou d'une "protection patrimoniale" établie au titre du PLU 3.1 repérés au plan de zonage.

Peuvent également justifier d'une implantation différente de celle fixée au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" :

- une masse végétale qualitative (repérée ou non) du point de vue paysager et/ou écologique ;
- une zone humide (repérée ou non) ;
- une construction remarquable (repérée ou non) du point de vue architectural, historique ou culturel ;
- un élément bâti du patrimoine vernaculaire (puits bâti, chemin creux, muret, croix de chemin...) ;
- afin de préserver l'harmonie du plan d'ensemble initial, un groupement d'habitation ou un ensemble bâti d'habitations architecturalement homogène.

Si elles existent, des dispositions particulières fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement doivent être respectées.

Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide....

L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément. Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

2.3.6. Règles particulières relatives au bruit des infrastructures

Les projets à destination d'habitation doivent être conçus de manière à réduire le bruit au sein de la construction et des espaces extérieurs de l'opération.

Le long d'une infrastructure repérée comme "périmètres d'isolement acoustique des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres" dans le plan des périmètres divers figurant en annexes informatives du PLU, une implantation différente de celle fixée au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" peut ainsi être admise concernant tout nouveau projet de construction.

Toutefois, le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, dans le respect des dispositions du présent règlement.

2.3.7. Règles particulières applicables le long des routes classées à grande circulation

Dispositions spécifiques aux entrées de ville :

- Dans les secteurs identifiés au plan de zonage en entrée de ville, des prescriptions particulières (implantation, hauteur) sont portées le cas échéant au plan de zonage. Elles s'imposent aux règles du présent règlement.

En dehors de ces espaces, les constructions doivent respecter les conditions et reculs rappelés au "1.3.6. Autres conditions particulières" du présent règlement.

2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

2.4.1. Aspect extérieur des constructions

2.4.1.1. Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes concernés par une "protection patrimoniale" repérée au plan de zonage, doivent respecter les dispositions particulières fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement.

Dès lors qu'une construction nouvelle est édifiée à proximité d'une construction concernée par une "protection patrimoniale", sur la même unité foncière ou sur une unité foncière contiguë, elle doit prendre en compte cette dernière de manière à ne pas remettre en cause son intérêt architectural, culturel et/ou historique (par exemple en terme d'implantations, de volumes, de proportions, de matériaux et de teintes, d'accompagnements paysagers).

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

- Matériaux

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire de manière à bien s'intégrer dans le respect de l'environnement bâti. Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

- Toiture

Les installations techniques situées en toiture (tels que locaux d'ascenseur, conduits et gaines de ventilation...) doivent être intégrées ou traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines plus hautes.

- Façades

Les façades bordant les voies doivent faire l'objet d'un traitement particulier, les murs et pignons aveugles y sont interdits.

Toutes les façades des constructions d'angle ou établies sur un terrain riverain de plusieurs voies, ainsi que les pignons de toutes les constructions doivent recevoir un traitement de qualité équivalente.

Dans la mesure du possible :

- les branchements et raccordements doivent être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible ;
- le parcours des descentes d'évacuation des eaux pluviales s'inscrit dans la composition des façades ;
- les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires doivent être prévues dans les façades ou sur les clôtures ;
- les dispositifs techniques tels que les appareils de climatisation et de chauffage ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils sont localisés à l'intérieur des constructions ou à défaut sur les façades latérales ou arrière.

2.4.1.2. Constructions nouvelles

Dans les secteurs présentant une unité architecturale, la volumétrie et la modénature des nouvelles constructions doivent établir la continuité des éléments ou ménager d'éventuelles transitions, sans remettre en cause le gabarit fixé.

Ainsi, les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes.

Par ailleurs, dans le respect des dispositions du présent règlement, tout projet d'expression contemporaine est autorisé dès lors qu'il participe à la qualité du paysage urbain dans lequel il s'insère.

2.4.1.3. Constructions existantes

Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent être conçues de manière à s'intégrer harmonieusement au bâti en privilégiant les principes de composition des façades de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénature) ainsi que le volume et le traitement de la toiture.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les nouveaux percements doivent s'inscrire au mieux dans l'harmonie de la composition de la façade.

La pose des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer...) ne doit pas dénaturer la composition architecturale des façades et la qualité des percements.

2.4.2. Clôtures

Les règles concernant les clôtures ne s'appliquent pas en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Règlement pièces écrites

Lorsque le terrain est exposé à un risque d'inondation, les clôtures doivent être réalisées de manière à ne pas entraver la libre circulation des eaux.

2.4.2.1. Clôtures existantes

Le maintien et la restauration des clôtures maçonnées en pierre de taille, en moellons, les grilles en fer forgé anciennes doivent être privilégiés.

Lors de travaux d'élargissement d'emprise de voirie conduisant à la démolition d'une clôture, celle-ci peut être reconstruite à l'identique suivant le nouvel alignement dès lors que la clôture initiale a été régulièrement autorisée.

2.4.2.2. Clôtures nouvelles

La clôture sur le domaine public est constituée :

- soit d'un dispositif à claire-voie posé le cas échéant sur un mur bahut de 1 m de hauteur maximum. Le tout ne peut excéder au total 1,60 m.
- soit d'un grillage de teinte sombre, sauf nécessité ponctuelle de masquer des locaux de stockage des déchets ou des locaux et installations techniques.

Cette clôture est de préférence doublée d'une haie arbustive d'essences variées.

En limites séparatives, la hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 m. Elles pourront être doublées d'un traitement végétal d'espèces en majorité caduques, buissonnantes et/ou arbustives. En bordure d'une zone A ou N, ces clôtures doivent être réalisées à l'aide d'un dispositif à claire-voie, de préférence doublé d'une haie arbustive d'essences variées.

Les dispositifs de clôture, les matériaux utilisés à cette fin, leur aspect et leur teinte doivent permettre une bonne intégration dans les séquences urbaines et paysagères. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale. Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

Au titre de la "trame bleue" et/ou de la "trame verte", des dispositions particulières sont fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement. Dans les marges inconstructibles définies, les murs pleins sont interdits. Seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.). Les clôtures peuvent être végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et/ou arbustives.

Nonobstant les présentes dispositions, pour la suppression du bouchon ferroviaire de Bordeaux, mise à 4 voies entre La Benauge et Cenon, en cas d'impératifs liés à la sécurité des installations, les murs pleins ou autres dispositifs de sécurité sont autorisés en limite des voies et emprises publiques.

2.4.3. Affouillements et exhaussements du sol naturel

Dès lors qu'ils sont autorisés, les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être limités et traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

2.4.4. Aménagement des abords et plantations

2.4.4.1. Espaces affectés au stationnement, voiries, constructions semi-enterrées

Les aires de stationnement des véhicules motorisés sont localisées à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain. Toutefois, une partie des places de stationnement peut être autorisée à l'avant de la construction principale, hors de la marge de recul imposée. Dans ces conditions, ce stationnement est réalisé sans excéder la longueur de la façade du bâtiment et sur une seule rangée. Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, dûment exigées par la réglementation en vigueur, doivent alors être implantées dans ce linéaire, à proximité des accès à la construction.

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues ou de fossés paysagés doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet.

Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés et semi-enterrés doivent être traitées comme des terrasses accessibles ou plantées. Les dalles des toitures des parkings ou équipements en rez-de-chaussée, si elles sont attenantes à une construction plus haute, sont revêtues ou plantées de façon à limiter leur impact visuel.

Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places ne doivent pas être traitées d'un seul tenant, sans création de séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes. Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

2.4.4.2. Aménagements dans la marge de recul

Les aménagements réalisés dans les marges de recul doivent recevoir un traitement soigné. Ils doivent favoriser l'infiltration naturelle de l'eau de pluie, dans le respect des normes qualitatives en vigueur.

Dans les marges de recul supérieures ou égales à 6 m, les plantations doivent comporter des arbustes et des arbres de moyen ou grand développement en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.

2.4.4.3. Espaces extérieurs affectés au stockage

Les surfaces de stockage et de manutention sont localisées à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain ou en bordure d'une zone à vocation non économique.

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique et depuis les parcelles voisines.

2.4.4.4. Aménagement paysager et plantations

Sont considérés comme :

- arbres de petit développement : les sujets de 4 à 8 m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres de moyen développement : les sujets de 8 à 15 m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres de grand développement : les sujets de plus de 15 m de hauteur à l'âge adulte.

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction (proportions...) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie.

Lorsqu'un arbre de moyen ou grand développement est coupé lors du projet, un sujet qui aura un gabarit équivalent à l'âge adulte doit être replanté sur le terrain, sous réserve de la conformité aux règles de droit civil.

Le traitement des espaces affectés au projet doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues ou de fossés paysagés doit être privilégiée.

- Espaces boisés classés existants ou à créer et arbres isolés

Les espaces boisés classés existants ou à créer et les arbres isolés sont repérés au plan de zonage. Avant, pendant et après la réalisation du projet, l'état sanitaire du ou des arbres ne doit pas être compromis, de quelque façon que ce soit. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection

Règlement pièces écrites

au sol du houppier. L'enherbement de cette surface doit être maintenu.

- Plantations à réaliser

Les espaces repérés au plan de zonage devant faire l'objet de Plantations à Réaliser (PAR) doivent être plantés d'arbres ou d'arbustes adaptés au site, au projet et à la nature du sol.

Les plantations doivent permettre de constituer une masse arborée et / ou arbustive conséquente à l'âge adulte. Les distances entre les plantations doivent être compatibles avec les voies ou cheminements d'accès, les espaces nécessaires à l'entretien des ouvrages et la sécurité des riverains.

Dans les PAR situés en bord de cours d'eau et le long des limites séparatives d'un terrain, les plantations en baliveaux et/ou en cépées sont admises.

Dans tous les cas, les plantations doivent être réalisées avec des essences variées privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.

3. Desserte par les réseaux et services urbains

3.1. Desserte par la voirie

3.1.1. Définition de la desserte

La voie constitue la desserte du **terrain** d'assiette du projet.

3.1.2. Conditions de desserte

Qu'elles soient publiques ou privées, lors de la création de voies nouvelles ou de la requalification/élargissement de voies existantes, les emprises, autorisées ou imposées, doivent tenir compte :

- du caractère des lieux et des composantes paysagères et naturelles environnantes ;
- des conditions de sécurité des accès et des usagers ;
- de la vocation de ces voies ;
- des services qu'elles doivent permettre d'assurer.

Leur dimensionnement et leur traitement doivent être adaptés aux usages attendus suivants :

- les « voiries à vocation dominante des déplacements » (liaisons entre les territoires permettant prioritairement l'écoulement du trafic) : la largeur d'emprise de ces voies est adaptée à leur usage, à l'existence ou non de transports en commun et de stationnement, sans pour autant être inférieure à 12,5 m ;
- les « voiries à vocation relationnelle et de proximité » (voies locales de desserte au sein d'un quartier ou d'un îlot) : la largeur d'emprise de ces voies est adaptée au contexte urbain, notamment aux marges de recul des constructions, sans pour autant être inférieure à 6,5 m pour les voies à sens unique et à 8,5 m pour les voies à double sens ;
- les « perméabilités vertes et douces » (sentelles, venelles, liaisons douces intra-îlots ou intra-quartier sans circulation automobile). Elles ne peuvent à elles seules constituer la desserte du terrain d'assiette du projet.

Les caractéristiques techniques et paysagères des voies doivent être adaptées à l'importance et à la nature du projet et à tous les modes de déplacement. Elles doivent permettre notamment d'assurer la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération, la circulation des services de sécurité, l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, la circulation et l'utilisation des engins d'entretien, la circulation et l'utilisation des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Si le contexte urbain ou naturel ne permet pas le maillage de la voirie :

- pour les véhicules motorisés, les impasses sont admises. Une largeur d'emprise de 8,5 m minimum est exigée. Par ailleurs, un dispositif de retournement est imposé. Il doit être adapté en fonction de la longueur de l'impasse et de la desserte, ou non, par les services urbains (collecte des déchets, etc.) ;
- des liaisons inter-quartiers végétalisées facilement accessibles par les piétons et les cyclistes doivent être recherchées. Dans tous les cas, elles sont assurées en toute sécurité.

3.2. Accès

3.2.1. Définition de l'accès

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

3.2.2. Conditions d'accès

Tout **accès** doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre et la localisation des accès devront être déterminés en tenant compte :

- des besoins liés au bon fonctionnement interne de l'opération : nature, taille, foisonnement des activités ;

Règlement pièces écrites

- des contraintes liées au bon fonctionnement du domaine public limitrophe : sécurité de circulation des véhicules motorisés, accessibilité, sécurité et confort des circulations piétonnes, offre de stationnement public, offre et aménagements existants de transport collectif (abri, arrêt, voie tramway)...

Dans le cas de plusieurs accès indépendants au sein d'une même opération, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 par 2.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Il doit être situé à une distance d'au moins 10 m des intersections des voies de desserte. Toutefois, pour les terrains d'angle dont la façade sur chaque voie est inférieure ou égale à 14 m et pour les terrains existants situés à moins de 10 m de l'intersection des voies, l'accès doit être localisé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

Sauf impossibilité technique, le choix de la localisation des rampes d'accès aux parkings enterrés ou semi-enterrés doit privilégier la moindre gêne pour les constructions contiguës (intégration à la construction, insertion dans la marge de recul en retrait des limites séparatives...).

Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès ont une largeur comprise entre 2,40 m et 3 m.

Pour les constructions à destination d'habitation de plus d'un logement, et pour les constructions relevant des autres destinations :

- les accès ont une largeur égale à 3 m avec une circulation en sens unique alterné ;
- les accès ont une largeur égale à 5,50 m avec une circulation à double sens.

Une largeur différente d'accès peut être exceptionnellement autorisée en tenant compte des besoins et contraintes liés tant au bon fonctionnement interne de l'opération qu'à celui du domaine public limitrophe.

3.2.3. 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 desservies directement par une voie ou une emprise publique.

Pour rendre constructibles les terrains concernés, elles doivent être dimensionnées pour permettre d'assurer la sécurité de leurs utilisateurs compte tenu notamment de la position de l'accès sur la voie, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Elles doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles doivent recevoir un traitement adapté au caractère des lieux et de leur environnement, notamment paysagé, et peuvent être mutualisées.

Si ces bandes d'accès ou servitudes de passage existantes avant l'approbation du PLU 3.1 ne répondent pas à ces conditions, seules les extensions et/ou surélévations mesurées sont autorisées.

La constructibilité ou non d'un terrain desservi par une nouvelle bande d'accès ou servitude de passage est portée au plan de zonage.

3.3. Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

3.3.1. Eau potable

Tout **terrain** sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Les extensions et branchements au réseau d'alimentation en eau potable doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

3.3.2. Eaux pluviales

3.3.2.1. Généralités

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

Sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent rejoindre directement le milieu naturel (par infiltration dans le sol ou rejet direct dans les eaux superficielles). A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence, au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Dans ce dernier cas, pour les constructions nouvelles et les extensions, dès lors que la surface imperméabilisée projetée est supérieure à 100 m², le débit est rejeté gravitairement au réseau public. Il est plafonné à 3 l/s/ha par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux. Dans tous les cas, l'utilisation d'un système de pompage est proscrite.

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

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

3.3.2.2. Rabattement d'eau de nappe

Le principe général est le rejet direct vers le milieu naturel (sans transiter par les réseaux publics de collecte). De façon provisoire (dans le cadre de travaux par exemple) les rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics de collecte peuvent être acceptés selon la réglementation en vigueur.

Les installations pérennes dédiées aux rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics de collecte d'eaux usées ou unitaires sont interdites. Néanmoins, ce type de rejet peut être exceptionnellement accepté vers les réseaux publics de collecte des eaux pluviales, selon la réglementation en vigueur.

3.3.3. Assainissement

3.3.3.1. Dans les secteurs d'assainissement collectif

Dans les secteurs desservis ou prévus d'être desservis par un réseau collectif d'assainissement, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur. Ces secteurs figurent dans les annexes informatives du PLU 3.1.

- Eaux usées domestiques :

Si le secteur est desservi par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées :

- le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire immédiatement.
- le raccordement des terrains supportant des constructions existantes au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public.

Si le secteur n'est pas encore desservi, et dans l'attente de la mise en service du réseau collectif des eaux usées, les terrains doivent être assainis par un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

- Eaux usées non domestiques :

Tout déversement d'effluents agricoles ou d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

3.3.3.2. Dans les secteurs d'assainissement non collectif

- Eaux usées domestiques :

Dans les secteurs actuellement non équipés qu'il n'est pas prévu de desservir par le réseau collectif d'assainissement, tout **terrain** sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur. Ces secteurs figurent dans les annexes informatives du PLU 3.1.

- Eaux usées non domestiques :

Dans les secteurs actuellement non équipés qu'il n'est pas prévu de desservir par le réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, les terrains doivent disposer de leur propre dispositif d'assainissement, proportionné aux besoins de l'activité et conformément à la réglementation en vigueur. Ces secteurs figurent dans les annexes informatives du PLU 3.1.

Les rejets vers le milieu naturel doivent faire l'objet d'une autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

3.3.3.3. Cas particuliers des eaux de piscines privées

Le rejet des eaux des piscines doit être traité dans le respect de la réglementation en vigueur. Ainsi, les eaux de vidange doivent être prioritairement rejetées dans le milieu naturel après élimination des produits de désinfection.

Par contre, les eaux de lavage (filtre...) sont assimilées à des eaux usées domestiques et doivent être traitées en conséquence.

3.3.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

D'une manière générale, les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication doivent être enterrés ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.

Sauf impératif technique, les installations liées aux réseaux (armoire technique, transformateur...) doivent être intégrées aux constructions.

Les locaux techniques indépendants doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, haie compacte.

Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires peuvent par ailleurs être prévues dans les façades ou sur les clôtures.

3.3.5. Numérique

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Toute construction neuve et / ou de locaux à destination de bureaux, d'artisanat, de commerce, d'industrie, de services publics ou d'intérêt collectif, doit réaliser un local technique adapté de 6 m² minimum.

Ce local doit être implanté sur le terrain d'assiette de la construction.

3.4. Collecte des déchets

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs. Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique mais peuvent être situés au droit de l'accès. Les locaux indépendants de stockage des déchets doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales (muret, panneau à claire-voie, haie compacte...).

3.5. Réseau de chaleur

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur classé desservant une opération et/ou une construction, les constructions neuves et les constructions faisant l'objet d'une réhabilitation importante doivent y être raccordées, dans les conditions définies par la procédure de classement.

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU 3.1

BORDEAUX
MÉTROPOLE

Règlement pièces écrites

Règlement zone US 9

Zone économique généraliste (sans commerce)

> 1^{re} révision approuvée par délibération du Conseil de la
Métropole en date du 16 décembre 2016

1. Fonctions urbaines	3
1.1. Destination des constructions	3
1.2. Occupations et utilisations du sol interdites	5
1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	5
1.3.1. Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique	6
1.3.2. Conditions particulières relatives à la destination des constructions	6
1.3.3. Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement	6
1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances	6
1.3.5. Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager	7
1.3.6. Autres conditions particulières	8
1.4. Conditions de réalisation des aires de stationnement	8
1.4.1. Stationnement des véhicules motorisés	8
1.4.2. Stationnement des vélos	12
2. Morphologie urbaine	14
2.1. Définitions et principes	14
2.1.1. Emprise bâtie	14
2.1.2. Implantation des constructions	14
2.1.3. Hauteurs (HF et HT)	16
2.1.4. Espaces en pleine terre	17
2.1.5. Constructions existantes	17
2.2. Dispositions réglementaires - cas général	17
2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs	19
2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1	20
2.3. Cas particuliers	20
2.3.1. Piscines et constructions annexes à l'habitation de faibles dimensions	20
2.3.2. Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	20
2.3.3. Implantations différentes	20
2.3.4. Hauteurs différentes	21
2.3.5. Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager	21
2.3.6. Règles particulières relatives au bruit des infrastructures	22
2.3.7. Règles particulières applicables le long des routes classées à grande circulation	22
2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	22
2.4.1. Aspect extérieur des constructions	22
2.4.2. Clôtures	23
2.4.3. Affouillements et exhaussements du sol naturel	24
2.4.4. Aménagement des abords et plantations	24
3. Desserte par les réseaux et services urbains	26
3.1. Desserte par la voirie	26
3.1.1. Définition de la desserte	26
3.1.2. Conditions de desserte	26
3.2. Accès	26
3.2.1. Définition de l'accès	26
3.2.2. Conditions d'accès	26
3.2.3. Bande d'accès ou servitude de passage	27
3.3. Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	27
3.3.1. Eau potable	27
3.3.2. Eaux pluviales	28
3.3.3. Assainissement	28
3.3.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications	29
3.3.5. Numérique	29
3.4. Collecte des déchets	29
3.5. Réseau de chaleur	30

1. Fonctions urbaines

Le présent chapitre permet de connaître les occupations et utilisations autorisées dans la zone et les conditions qui s'y rattachent.

1.1. Destination des constructions

Les destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du Code de l'urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations.

Ces définitions sont communes à l'ensemble des zones.

Pour connaître les destinations autorisées sur la zone, il faut se référer aux deux chapitres du présent règlement :

- 1.2 "occupations et utilisations du sol interdites",
- 1.3 "occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".

Important : Les destinations qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions particulières, sont autorisées.

Définitions

• Artisanat :

Cette destination comprend les locaux destinés à des activités de fabrication, de façonnage, d'assemblage, de transformation, de réparation ou de prestation de services relevant de l'artisanat.

L'artisanat se différencie de l'industrie par son processus de production. Le travail y est faiblement divisé, les tâches manuelles y sont dominantes, peu répétitives et demandent un savoir et/ou un savoir faire important.

Les activités artisanales exercées à des fins de vente directe de leur production au public relèvent de la destination commerciale (boulangerie, boucherie...).

• Bureaux :

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées essentiellement des activités de direction (sièges sociaux), de prestation de services aux entreprises, de gestion, d'études, de conseil et/ou d'expertise, de conception, d'informatique, de recherche et développement, d'ingénierie, de vente par correspondance, de démarchage téléphonique ou de téléassistance...

Cette destination concerne également les locaux destinés à l'exercice des professions libérales de services (avocats, architectes, professions paramédicales, vétérinaires, etc...). Les cabinets médicaux, maisons médicales et regroupements de professionnels de la santé entrent dans la destination des services publics ou d'intérêt collectif à vocation sanitaire.

Les agences immobilières, banques, agences d'intérim, agences de voyage, courtiers d'assurance sont compris dans cette destination.

Pour être rattachées à la destination de bureaux, les activités de présentation et de vente directe de produits au public ne peuvent y être exercées qu'à titre accessoire.

• Commerce :

Cette destination comprend les locaux destinés à la présentation, à la location ou à la vente directe de produits au public et les locaux annexes destinés à l'entreposage des produits.

Cette destination concerne également les activités de services au public telles que laveries automatiques, pressing, retouches, repassage, coiffure, soins de beauté, entretien corporel, activités photographiques, salles de jeux, reprographie, photocopie, complexes cinématographiques, enseignement de la conduite.

De la même façon, les activités artisanales exercées à des fins de vente directe de leur production au public relèvent de la destination commerciale (boulangerie, boucherie...)

Les cafés et les restaurants sont compris dans cette destination, tout comme les « points permanents de retrait par la clientèle d'achats de détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile », ou « drive ».

Le commerce de gros sans activité de détail n'entre pas dans cette destination.

• Entrepôts :

Cette destination comprend les locaux logistiques destinés à l'entreposage et au reconditionnement de produits, de marchandises et de matériaux ainsi que le commerce de gros sans activité de détail.

Les "points permanents de retrait par la clientèle d'achats de détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile", ou "drive", n'entrent pas dans cette catégorie. Ils sont ainsi considérés comme des surfaces commerciales (voir destination "commerce").

• **Exploitation agricole et forestière :**

Cette destination comprend :

- Pour les exploitations agricoles : les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité agricole telle que définie au Livre III, chapitre 1er du Code rural et de la pêche.

Ils permettent notamment la culture (châssis, serres...) et/ou l'élevage des animaux, y compris les centres de transit, le stockage des productions et des récoltes, l'accueil des salariés agricoles et le rangement du matériel, la transformation des produits de l'exploitation et, le cas échéant, leur commercialisation sur le site de l'exploitation.

Ils comprennent également les centres équestres, haras, etc. dès lors qu'ils sont sans lien avec des activités de spectacle.

Ils prennent en compte la production et, le cas échéant, la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation. Toutefois, cette production doit être issue pour au moins 50 % de matières provenant de cette ou de ces exploitations.

- Pour les exploitations forestières : toutes les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité forestière, à savoir la production de bois, le prélèvement de produits sur la forêt vivante (liège, gommages...), voire la cueillette. L'exploitation forestière permet la gestion et l'entretien durable des ressources forestières et leur valorisation marchande dans le cadre de la vente de produits bruts ou très peu transformés.

• **Habitation :**

Cette destination comprend tous les logements, notamment les logements liés et nécessaires au bon fonctionnement des entreprises agricoles, forestières, artisanales, industrielles ou commerciales. Relèvent également de l'habitation, les chambres d'hôtes, les locaux ou aménagements annexes à l'habitation tels que piscine, garage, abri de jardin...

• **Hébergement hôtelier :**

Cette destination comprend tout mode d'hébergement relevant de l'application du livre III du Code du tourisme, notamment les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel et résidence de tourisme, les gîtes, les établissements hôteliers de plein air de type campings et parc résidentiel de loisirs. Sont aussi concernées les fermes auberges, salles de réception, etc...

Relèvent également de cette destination les résidences services dès lors que les critères suivants sont exhaustivement et cumulativement respectés :

- un hébergement à caractère temporaire,
- un minimum d'espaces communs propres aux hôtels non laissés à la libre disposition de ses occupants (restauration, blanchisserie, accueil).

A défaut du respect de l'ensemble de ces critères, ces résidences sont rattachées à la destination d'habitation.

• **Industrie :**

Cette destination comprend les constructions, installations et aménagements destinés à des activités économiques de fabrication, de façonnage, d'assemblage, de transformation pour produire en série des biens matériels commercialisables. Ainsi, c'est le processus de production qui différencie l'industrie de l'artisanat.

Elle comprend également les activités d'extraction et d'exploitation de matières premières, la production d'énergie, les activités de retraitement, de démantèlement et/ou de recyclage.

• **Services publics ou d'intérêt collectif :**

Cette destination comprend les constructions, aménagements et installations, publics ou privés, destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général et à répondre à un besoin collectif, notamment dans la gestion et l'entretien des milieux naturels, dans les domaines administratifs, hospitaliers, sanitaires (cabinets médicaux, maisons médicales et regroupements de professionnels de la santé...), sociaux, culturels (salles de spectacles, cinémas hors complexes cinématographiques...), sportifs, récréatifs et de loisirs, cultuels, judiciaires et pénitenciers, de la défense, des secours et de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, de l'accueil de l'enfance et de la petite enfance.

Elle concerne également :

- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (pépinières, incubateurs) ;
- les locaux d'hébergement relevant du code de la construction et de l'habitation (hébergements et logements temporaires pour les personnes et ménages en difficultés : maisons relais, hébergements d'urgence...) ;
- les dispositifs prévus dans le cadre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage ;
- les constructions et installations destinées au bon fonctionnement des services urbains (transport, eau, assainissement, déchets, énergies, communication, dispositifs de production d'énergies renouvelables...).

Principes généraux

Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble. Ainsi, à titre d'exemple, les locaux annexes de type bureaux, locaux de gardiennage ou d'entreposage nécessaires au bon fonctionnement d'une activité d'artisanat ou d'industrie, sont rattachés à leur destination principale. Toutefois, dans certains cas, pour certaines destinations ou certains zonages, des conditions particulières peuvent être définies. Celles-ci le sont alors expressément dans la règle de la zone concernée.

Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations, au prorata de la surface de plancher affectée à chacune d'entre elles.

1.2. Occupations et utilisations du sol interdites

De manière générale, les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement, de paysage sont interdites.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, délimités au plan de zonage ou en annexe du PLU, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme et / ou de la réglementation en vigueur.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées au commerce, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions destinées à l'entrepôt, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, ou le changement de destination vers cette destination.
- Les constructions destinées à l'habitation, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- L'aménagement de terrains de camping / caravanning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs isolées.
- Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés sauf s'ils sont directement liés et nécessaires à une destination autorisée dans la zone.

1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sont soumises aux conditions et/ou restrictions suivantes.

1.3.1. Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

En application des dispositions du Code de l'urbanisme, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée.

Toutefois, toute reconstruction est interdite si celle-ci expose ses occupants à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité.

Par ailleurs, dans le cas où la destruction résulte d'une démolition volontaire, la reconstruction à l'identique n'est autorisée que si l'édification d'une construction équivalente s'avère impossible dans le cadre de l'application du présent règlement.

1.3.2. Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Sont autorisées dans les conditions définies ci-dessous, les constructions suivantes :

1.3.2.1. Constructions destinées au commerce

La réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de commerces existants avant l'approbation du PLU 3.1, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux et sans pouvoir excéder une surface de plancher totale de 300 m² affectée au commerce, hors réserves.

1.3.2.2. Constructions destinées à l'entrepôt

La construction, la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de constructions à destination d'entrepôt permettant des activités de logistique urbaine (acheminement, livraison et gestions des flux de marchandises et de biens qui entrent, sortent et circulent en ville, notamment la messagerie) et le commerce de gros.

Est également autorisée la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de constructions à destination d'entrepôts existants avant l'approbation du PLU 3.1, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

1.3.2.3. Constructions destinées à l'habitation

Dès lors qu'elles sont liées et nécessaires aux activités présentes sur la zone (direction, surveillance, gardiennage) :

- les constructions destinées à l'habitation ;
- la réhabilitation, l'extension, la surélévation des constructions destinées à l'habitation ;
- le changement de destination vers l'habitation.

Est également autorisée la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation des constructions existantes avant l'approbation du PLU 3.1 destinées à l'habitation, sans création de nouveau logement, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

1.3.3. Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement

Sans objet.

1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

Au titre de la salubrité, de la prévention des risques et de la protection contre les nuisances, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions suivantes :

1.3.4.1. Risques naturels et technologiques

Pour protéger les biens et les personnes, les occupations et utilisations du sol sont soumises à conditions, au vu de la réglementation en vigueur (plans de prévention...) et de la connaissance du risque le plus récent, en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme. Ces conditions s'appliquent notamment dans les secteurs repérés au plan de zonage ou en annexe du PLU au titre :

- de l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, affaissements, éboulements... ;

- des risques technologiques.

1.3.4.2. Installations classées

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées au titre du Code de l'environnement sont autorisées, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

1.3.4.3. Protection des constructions contre le ruissellement des eaux pluviales

La cote des rez-de-chaussée des constructions neuves doit être supérieure d'au moins 15 cm par rapport à la cote du sol au droit des portes d'accès à la construction ou par rapport au niveau d'eau le plus élevé connu.

1.3.4.4. Affouillements et exhaussements

Les affouillements et les exhaussements sont autorisés dès lors :

- qu'ils sont liés ou nécessaires aux activités autorisées ;
- ou qu'ils sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances ;
- ou qu'ils sont liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.

1.3.4.5. Protection des aqueducs et des ressources naturelles

Afin d'en assurer la protection et le fonctionnement, dans les périmètres de protection des captages d'eau potable et dans les bandes de protection sanitaire de 70 m centrées sur l'axe des aqueducs de l'agglomération repérés au plan de zonage au 1/5000^e, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur et à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

1.3.4.6. Bruit de l'aéroport

Dans les zones définies par le Plan d'Exposition au Bruit des aéronefs de l'aéroport de Bordeaux-Mérignac figurant dans les annexes du PLU, toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les dispositions dudit plan.

1.3.4.7. Bruit des infrastructures

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres (routes, rail), les constructions neuves à destination d'habitation doivent être préservées contre le bruit.

Est ainsi concerné tout nouveau projet de construction situé dans un des "périmètres d'isolement acoustique des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres" repérés dans le plan des périmètres divers figurant en annexes informatives du PLU.

La présente règle ne s'applique pas dès lors que le projet est situé dans une "séquence concernée par des dispositions particulières d'entrée de ville" repérée au plan de zonage, en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme.

1.3.5. Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager

1.3.5.1. Continuités écologiques et / ou patrimoine bâti et paysager

Pour préserver les continuités écologiques et / ou le patrimoine bâti et paysager repérés au plan de zonage, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, à des dispositions particulières fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement.

Les travaux permettant le maintien et le bon fonctionnement des installations, aménagements et constructions liés à l'entretien et à la mise en valeur des cours d'eau sont autorisés.

Règlement pièces écrites

Ces dispositions sont applicables en complément des règles fixées au chapitre 2 "Morphologie urbaine" du présent règlement.

1.3.5.2. Espaces boisés classés existants ou à créer et arbres isolés

Les espaces boisés classés existants ou à créer et les arbres isolés sont repérés au plan de zonage au 1/5000°. Ce classement interdit notamment 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 dispositions relatives aux espaces boisés classés existants ou à créer et aux arbres isolés s'appliquent dans les conditions fixées au "2.4.4. Aménagement des abords et plantations", au paragraphe "Aménagement paysager et plantations" du présent règlement.

1.3.5.3. Plantations à réaliser

Les espaces devant faire l'objet de Plantations à Réaliser (PAR) sont repérés au plan de zonage au 1/5000°.

Les dispositions relatives à ces espaces s'appliquent dans les conditions fixées au "2.4.4. Aménagement des abords et plantations", au paragraphe "Aménagement paysager et plantations" du présent règlement.

1.3.6. Autres conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions suivantes :

1.3.6.1. Routes classées à grande circulation

En dehors des espaces urbanisés, toute construction ou installation est interdite dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations et de 75 m de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. Le classement des voies et les secteurs concernés sont identifiés dans le rapport de présentation du PLU.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination (dans la limite des destinations autorisées dans la zone), à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Sur certains secteurs qui ont fait l'objet d'une étude d'aménagement, le PLU fixe de nouvelles règles d'implantation prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale et l'insertion urbaine et paysagère.

Ces secteurs, ayant fait l'objet d'une étude, sont identifiés au plan de zonage en "entrée de ville". Dans ce cadre, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des dispositions particulières fixées au plan de zonage et/ou au présent règlement (au 2.3.7 "Règles particulières applicables le long des routes classées à grande circulation") et/ou dans une orientation d'aménagement et de programmation territoriale.

1.4. Conditions de réalisation des aires de stationnement

L'offre de stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions définis ci-après. Les obligations en matière de stationnement sont définies en fonction :

- des destinations des constructions définies au "1.1. Destination des constructions" ;
- des secteurs indicés de 1 à 5. Ils sont portés au plan de zonage au 1/5000°, dans l'intitulé de chaque zone ;
- le cas échéant, du périmètre de modération des normes repéré au plan de zonage.

1.4.1. Stationnement des véhicules motorisés

1.4.1.1. Modalités qualitatives de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur.

L'offre de stationnement peut se situer soit sur le terrain de l'opération, soit sur un terrain situé dans son environnement immédiat. Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être accessible à pied facilement depuis l'entrée des constructions.

L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, à destination des véhicules motorisés, y compris les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

Sont ainsi considérés les voies ou les espaces sur lesquels le public peut circuler librement à pied, en vélo, à l'aide d'un véhicule motorisé ou d'un moyen de transport collectif (bus ou tram).

1.4.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

- Règle générale :

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées au "1.4.1.3. Normes de stationnement".

Concernant les destinations où le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une norme chiffrée, le nombre de places doit correspondre aux besoins estimés en prenant en compte le nombre de personnes fréquentant les constructions de manière permanente (personnes travaillant dans les locaux...) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients, etc.), ainsi que les espaces de stationnement nécessaires aux véhicules de service.

Lors du calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir celui-ci au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

- Modalités pour les opérations ou parties d'opérations comprenant plusieurs constructions et / ou types de destinations :

Si une opération d'aménagement ou de construction comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, celle-ci doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des normes applicables à chacune d'elles. Cependant, les normes précitées peuvent être réduites de 20 % maximum si les places de stationnement correspondent à des occupations non concomitantes. Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places de stationnement parmi les destinations concernées.

Dans tous les cas, cette mutualisation des places de stationnement est appréciée en tenant compte de la nature des destinations concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité.

- Modalités pour les constructions existantes avant l'approbation du PLU 3.1 et les changements de destination :

De manière générale, les normes de stationnement ne sont pas applicables si l'augmentation de la surface de plancher après travaux n'excède pas 40 m². Dès lors que les normes s'appliquent, elles le sont sur la seule surface de plancher créée, déduction faite de 40 m².

De plus, pour les constructions à destination d'habitation dont la surface de plancher existante avant travaux est inférieure ou égale à 130 m², sans création de nouveau logement, les normes de stationnement ne sont pas applicables si la surface de plancher après travaux est inférieure ou égale à 170 m².

Toute réalisation de nouveau logement, y compris sans création de surface de plancher, engendre l'application des normes indiquées au "1.4.1.3. Normes de stationnement".

Pour les constructions à destination de commerce situées hors périmètres de modération, sans changement de destination, les normes ne sont pas applicables si la surface de plancher après travaux est inférieure ou égale à 1 500 m².

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

Le nombre de places exigées lors de travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination.

- Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement :

Pour les constructions à destination d'habitation, le nombre minimum de places de stationnement se calcule conformément aux normes indiquées au "1.4.1.3. Normes de stationnement". Pour chaque secteur la surface de plancher créée doit être divisée par la norme correspondante.

En secteur 3, 4 et 5, ce résultat doit être rapporté au nombre de logements réalisés. Dès lors qu'il est compris entre 1 et 2, il en est fait application.

Si ce rapport est inférieur à 1, le nombre minimum de places de stationnement correspond au nombre de logements réalisés. Dès lors qu'il excède 2, le nombre minimum de places réalisées correspond à deux fois le nombre de logements réalisés.

- Conditions particulières relatives aux commerces et aux cinémas :

Nonobstant toute disposition contraire des règles spécifiques à chaque zone, les surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L.752-1 du Code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L.212-7 du Code du cinéma et de l'image animée, ne peuvent excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L.212-8 du Code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1 du Code de commerce, les surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doivent pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

- Conditions particulières relatives à l'impossibilité de réaliser des places de stationnement :

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

1.4.1.3. Normes de stationnement

Les normes de stationnement indiquées dans le tableau ci-après s'appliquent aux constructions nouvelles, aux constructions existantes et changements de destination. Dans ces deux derniers cas, les normes s'appliquent conformément aux conditions définies dans les "modalités pour les constructions existantes et les changements de destination" fixées au "1.4.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement" ci-dessus.

Normes applicables aux constructions nouvelles, aux constructions existantes et changements de destination

Destinations	Secteur 1	Secteur 2		Secteur 3		Secteur 4		Secteur 5
Habitation	1 place mini par logt	1 place mini par logt		1 place mini pour 65 m ² de SP sans que le nombre minimum de places imposé pour le total de l'opération soit < à 1 place/logt et > à 2 places/logt		1 place mini pour 55 m ² de SP sans que le nombre minimum de places imposé pour le total de l'opération soit < à 1 place/logt et > à 2 places/logt		1 place mini pour 50 m ² de SP sans que le nombre minimum de places imposé pour le total de l'opération soit < à 1 place/logt et > à 2 places/logt
Hébergement hôtelier (HH)	1 place au plus pour 4 chambres	Hors PM 1 place au moins pour 3 chambres	Dans PM 1 place au plus pour 4 chambres	Hors PM 1 place au moins pour 2 chambres	Dans PM 1 place au plus pour 3 chambres	Hors PM 1 place au moins pour 2 chambres	Dans PM 1 place au plus pour 3 chambres	1 place au moins pour 2 chambres
Bureaux	1 place au plus pour 100 m ² de SP	Hors PM 1 place au moins pour 70 m ² de SP	Dans PM 1 place au plus pour 80 m ² de SP	Hors PM 1 place au moins pour 40 m ² de SP	Dans PM 1 place au plus pour 50 m ² de SP	Hors PM 1 place au moins pour 40 m ² de SP	Dans PM 1 place au plus pour 50 m ² de SP	1 place au moins pour 30m ² de SP
Commerces	SP affectée aux commerces hors réserves	SP affectée aux commerces < ou = à 300 m ² hors réserves		SP affectée aux commerces < ou = à 300 m ² hors réserves non réglementé		SP affectée aux commerces < ou = à 300 m ² hors réserves non réglementé		SP affectée aux commerces < ou = à 100 m ² hors réserves non réglementé
		Hors PM non réglementé	Dans PM 1 place au plus pour 70m ² de SP	SP affectée aux commerces > à 300 m ² hors réserves		SP affectée aux commerces > à 300 m ² hors réserves		SP affectée aux commerces > à 100 m ² hors réserves
		Hors PM 1 place au moins pour 60 m ² de SP	Dans PM 1 place au plus pour 70 m ² de SP	Hors PM 1 place au moins pour 40 m ² de SP	Dans PM 1 place au plus pour 50 m ² de SP	Hors PM 1 place au moins pour 40 m ² de SP	Dans PM 1 place au plus pour 50 m ² de SP	1 place au moins pour 30m ² de SP
Artisanat, Industrie, Exploitation agricole ou forestière, Entrepôt, Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation dans un des périmètres de modération des normes de stationnement délimités au plan de zonage. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêner ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.							
Aire de livraison	Surface de réserves < ou = à 200 m² : non réglementé Surface de réserves > à 200 m² : proximité. L'aire de livraison à réaliser est déterminée en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité. Aire de livraison à réaliser de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêner ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique. SP : surface de plancher ; SP/logt : surface de plancher par logement ; HH : hébergement hôtelier ; PM : périmètre de modération							

1.4.2. Stationnement des vélos

1.4.2.1. Modalités qualitatives de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés, protégés des intempéries (a minima couverts) et facilement accessibles depuis le domaine public. Ils doivent également être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant de stabiliser et d'attacher le vélo par le cadre).

Le stationnement des vélos doit être réalisé de plain pied. Sous réserve d'une impossibilité technique, il est admis au niveau immédiatement inférieur ou supérieur et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'offre de stationnement pour les vélos doit se situer sur l'unité foncière de l'opération, si l'offre créée ne répond qu'aux besoins de l'opération.

Toutefois, lorsque l'offre créée permet de répondre également à d'autres besoins que ceux de l'opération, elle peut être réalisée sur une unité foncière située dans son environnement immédiat. Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être facilement accessible à pied, par un parcours de moins de 50 m depuis l'entrée de la construction neuve.

1.4.2.2. Modalités de calcul des places de stationnement

Les normes de stationnement vélos sont applicables à toute construction.

Pour les constructions à destination d'habitation, les normes de stationnement vélos s'appliquent à toute construction ou opération de deux logements ou plus, y compris par changement de destination.

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées au "1.4.2.3. Normes de stationnement".

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

Le nombre de places exigées lors de travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination.

1.4.2.3. Normes de stationnement

Destinations	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5
Habitation	2 logements et + : 5 % au moins de la SP avec un minimum de 5 m ² , ou 3 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages				
Hébergement hôtelier (HH)	1 place au moins pour 3 chambres avec un minimum de 5 m ²	1 place au moins pour 3 chambres avec un minimum de 5 m ²	1 place au moins pour 4 chambres avec un minimum de 5 m ²	1 place au moins pour 4 chambres avec un minimum de 5 m ²	1 place au moins pour 4 chambres avec un minimum de 5 m ²
Bureaux	3 % au moins de SP avec un minimum de 5 m ² , ou 2 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages	3 % au moins de SP avec un minimum de 5 m ² , ou 2 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages	1,5 % au moins de SP avec un minimum de 5 m ² , ou 1 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages	1,5 % au moins de SP avec un minimum de 5 m ² , ou 1 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages	1,5 % au moins de SP avec un minimum de 5 m ² , ou 1 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages
Commerces	SP affectée aux commerces hors réserves < ou = à 300 m ² non réglementé				
	SP affectée aux commerces hors réserves > à 300 m ²				
	2 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²)	2 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²)	1 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²)	1 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²)	1 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²)
Entrepôts, exploitations agricoles et forestières	Non réglementé				
Artisanat, Industrie, Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard du réseau d'itinéraires cyclables (espace minimum dédié de 5 m ²) Les dispositifs couverts destinés au stationnement des vélos doivent être réalisés de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêner les report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.				

SP : surface de plancher

2. Morphologie urbaine

Le présent chapitre permet de définir les droits à construire applicables aux constructions et utilisations du sol autorisées au précédent chapitre.

Ces droits à construire sont déterminés par l'application cumulée des règles d'implantation (recul (R), retrait par rapport aux limites séparatives (L1 et L2), emprise bâtie, hauteurs (H_T et H_F) et espace en pleine terre).

Ces règles sont définies par une règle écrite et / ou indiquées, pour tout ou partie, au plan de zonage. Dès lors qu'une règle est portée au plan de zonage et à sa légende, elle se substitue à la règle écrite.

Pour connaître les dispositions réglementaires applicables à tout projet, il faut se référer à l'ensemble des chapitres :

- "2.2. Dispositions réglementaires - cas général"
- "2.3. Cas particuliers" pour les règles morphologiques
- "2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords"

2.1. Définitions et principes

2.1.1. Emprise bâtie

Définition

L'emprise bâtie fixée au présent règlement diffère de l'emprise au sol définie par le Code de l'urbanisme.

L'emprise bâtie maximale est définie soit par un pourcentage appliqué à la surface du terrain ou par une surface maximum.

L'emprise bâtie correspond à la projection au sol des volumes bâtis.

Sont déduits :

- tout ou partie des balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, dans la limite de 1 m de débord ;
- les marquises ou auvents sans appui au sol protégeant les accès à la construction à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements ;
- les dispositifs de protection solaire (pare-soleils...) ;
- les dispositifs nécessaires à la récupération des eaux pluviales ;
- des dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes ;
- les dispositifs d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (rampes, élévateurs...) ;

De même, ne sont pas pris en compte dans l'emprise bâtie :

- les constructions ou parties de constructions ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux (notamment les piscines non couvertes) ;
- par terrain, une seule construction d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² et de hauteur totale inférieure à 2,50 m ;
- les murs de clôture et les murs de soutènement ;
- les dispositifs voués au stationnement des vélos, couverts et non fermés par des murs pleins ;
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ;
- les dispositifs de protection contre le bruit des infrastructures prévus le cas échéant en application du "1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances" du présent règlement.

2.1.2. Implantation des constructions

Les implantations sont définies par des reculs (R), des retraits (L1 et L2).

2.1.2.1. Recul (R)

Définition

Le recul R d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies, qu'elles soient publiques ou privées ("voiries à vocation dominante des déplacements", "voiries à vocation relationnelle et de proximité" telles que définies au "3.1.2 Conditions de desserte" du présent règlement) et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique (VEP).

Constitue une emprise publique, un espace existant ou à créer ouvert au public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains. Ces espaces sont ouverts à la circulation des piétons, des 2 roues et/ou des véhicules motorisés.

La marge de recul est issue de l'application du recul R. Il s'agit de l'espace compris entre le recul minimum imposé et la voie ou l'emprise publique.

Principes généraux

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : tout ou partie des balcons, oriels, éléments de décors architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur. Sont également autorisés les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux.

Peuvent également être implantés dans les marges de recul, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

A l'exception des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, dûment exigées par la réglementation en vigueur, le stationnement est interdit dans une bande de 3 m à compter des voies et emprises publiques. Leurs conditions de réalisation sont définies au paragraphe "2.4.4.1. Espaces affectés au stationnement, voiries, constructions semi-enterrées".

2.1.2.2. Retraits (L1 et L2)

Définition

Le retrait L d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives L1 ou L2.

Celles-ci s'entendent de la manière suivante :

- les limites séparatives L1 aboutissent à une voie ou à une emprise publique ; il s'agit de limites séparatives latérales ;
- les limites séparatives L2 n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique ; il s'agit de limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.

Dans le cas d'une morphologie parcellaire complexe, il faut considérer comme limite L1 tout côté de terrain aboutissant à une voie ou emprise publique, y compris les éventuels décrochements ou brisures.

Dans le cas où le retrait L est dépendant de la hauteur H de la construction, cette hauteur est mesurée sur la façade la plus proche de la limite séparative, puis, le cas échéant, proportionnellement aux différentes hauteurs de la façade (voir croquis dans le glossaire).

Principes généraux

A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : tout ou partie des balcons, oriels, éléments de décors architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur. Sont également autorisées les constructions de faibles dimensions telles que précisées au "2.3. Cas particuliers" du présent règlement, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, les clôtures, les marquises, les

Règlement pièces écrites

auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements.

Peuvent également être implantés dans les marges de retrait, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

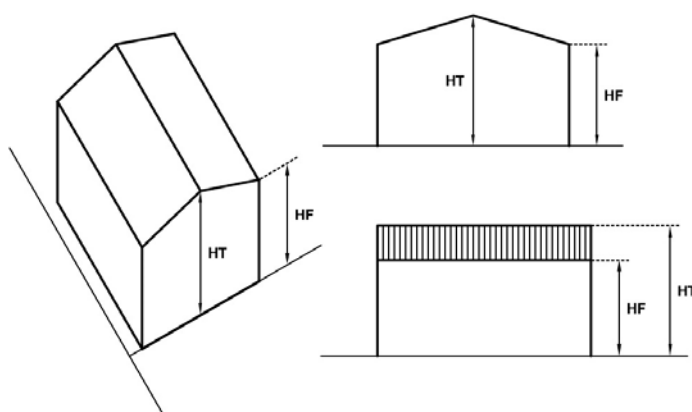
2.1.3. Hauteurs (HF et HT)

Définition

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre, d'une part le niveau du sol avant travaux ou, le cas échéant, le niveau de la voie ou de l'emprise publique (VEP) et d'autre part, un point spécifique de la construction.

- Pour la hauteur de façade H_F , ce point est situé soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

- Pour la hauteur totale H_T , il s'agit du point le plus élevé de la construction.



Les constructions ne doivent pas dépasser selon le cas un ou plusieurs des éléments suivants :

- une hauteur de façade H_F ;
- une hauteur totale H_T ;
- un gabarit ;
- un nombre de niveaux.

Toutefois, ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs H_F et H_T :

- les éléments techniques tels que cheminées, dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération de l'eau pluviale, dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;
- les éléments de décors architecturaux et les garde-corps ajourés ;
- les épaisseurs de terre et dispositifs nécessaires à la réalisation des toitures végétalisées ;
- une sur-hauteur de 1,10 m maximum de l'acrotère quand celle-ci fait fonction d'équipement de sécurité des terrasses inaccessibles.

Principes généraux

L'indication H_F (A) fixée au plan de zonage établit la possibilité pour une construction neuve de réaliser un dernier étage en attique. Il est alors fait application des dispositions suivantes :

- il n'est pas tenu compte, le cas échéant, du gabarit fixé par ailleurs ;
- l'étage en retrait est obligatoirement en recul d'au moins 2,50 m par rapport au nu des façades principales. Ce recul ne s'applique pas aux façades pignons adossées aux limites séparatives latérales.
- le débord de toiture ou de pergola au-dessus du retrait de l'étage en attique ne peut dépasser 1 m.
- si la hauteur H_F (A) est fixée à partir de la voie ou de l'espace public existant ou projeté, elle ne s'applique que dans la bande A ou, à défaut, dans une bande de 18 m à compter de la voie ou de l'espace public (ou du recul minimum imposé le cas échéant). Dans les autres cas, la H_F (A) s'applique sur toute la zone.

2.1.4. Espaces en pleine terre

Définition

Les espaces en pleine terre minimum (EPT) sont définis par un pourcentage appliqué à la surface du terrain dans le présent règlement ou fixé au plan de zonage. Le cas échéant, ce pourcentage peut être complété par l'inscription d'un cercle d'un diamètre minimum donné permettant la plantation d'un arbre.

Les espaces en pleine terre correspondent à la surface du terrain non artificialisée en pleine terre, plantée ou à planter. Ils ne peuvent pas faire l'objet de constructions, y compris enterrées, d'installations et d'aménagements conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol.

Sont notamment interdits dans les espaces en pleine terre :

- les voiries, à l'exception des sentes piétonnes à revêtements poreux ;
- l'emprise des bandes d'accès ou des servitudes de passage ;
- l'aménagement de tout stationnement ;
- la construction de tous types de bassins à fond étanche (piscines...) ;
- les fosses d'assainissement individuel.

Toutefois, sont admis dans les espaces en pleine terre :

- dans les secteurs d'assainissement individuel, les aménagements nécessaires à l'épandage en sortie de fosse ;
- les dispositifs d'arrosage enterré ;
- les dispositifs permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite réalisés sur des constructions existantes
- les clôtures.

Principes généraux

Lorsqu'un pourcentage d'emprise bâtie supérieur à celui de la zone est porté au plan de zonage, le pourcentage d'espace en pleine terre imposé est diminué de 10 points (exemple : 40 % - 10 % = 30 %).

Lorsque l'espace en pleine terre existant avant travaux ne respecte pas les normes imposées, il y est dérogé à condition de ne pas aggraver l'imperméabilisation du sol.

2.1.5. Constructions existantes

Définition

Constitue une construction existante au sens du présent règlement une construction existante avant l'approbation du PLU 3.1 comprenant l'essentiel des éléments de structures (fondations, murs porteurs, façades, planchers et couverture).

Les travaux effectués sur les constructions existantes consistent, notamment, à en changer la destination, à en modifier les façades, les toitures, et/ou les volumes existants, à étendre l'emprise bâtie dans la continuité directe des éléments bâtis existants...

Principes généraux

Si les travaux d'extension conduisent à au moins doubler l'emprise bâtie de la construction existante, les règles de "morphologie urbaine" applicables sont celles de la construction neuve. Dans le cas contraire, les règles applicables sont celles de la construction existante.

2.2. Dispositions réglementaires - cas général

Les constructions sont soumises aux dispositions réglementaires applicables aux constructions neuves ou existantes avant l'approbation du PLU 3.1, suivant le "2.1. Définitions et principes" et les règles fixées ci-après.

Pour les constructions neuves, il est nécessaire de se référer au "2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs" du présent règlement.

Pour les travaux concernant les constructions existantes, il faut se référer au "2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1" du présent règlement.

Toutefois, certains cas peuvent relever de dispositions réglementaires particulières indiquées au "2.3. Cas particuliers".

Dès lors qu'un projet cumule, sur le même terrain d'assiette, une construction neuve et des travaux d'extension sur construction existante avant l'approbation du PLU 3.1, il est fait application pour l'ensemble du projet des règles pour les constructions existantes concernant les emprises bâties et les espaces en pleine terre.

2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs

Recul	R $\geq$ 3 m ou adapté à la séquence sans pouvoir être < 3 m	
Retrait	Cas général : L1 $\geq$ 0 m L2 $\geq$ 0 m	Terrain bordé par une zone UM ou UP : L1 le long de cette limite $\geq$ H _F L2 le long de cette limite $\geq$ 10 m
Emprise bâtie	Non réglementée ou indiquée au plan de zonage	
Espace en pleine terre	$\geq$ 35 %	
Hauteur	Non réglementée ou indiquée au plan de zonage	

2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1

Recul	R $\geq$ 3 m ou adapté à la séquence sans pouvoir être < 3 m	
Retrait	Cas général : L1 $\geq$ 0 m L2 $\geq$ 0 m	Terrain bordé par une zone UM ou UP : L1 le long de cette limite $\geq$ H _F L2 le long de cette limite $\geq$ 10 m
Emprise bâtie	Non réglementée ou indiquée au plan de zonage	
Espace en pleine terre	$\geq$ 35 %	
Hauteur	Non réglementée ou indiquée au plan de zonage	

Lorsque la construction existante avant travaux n'est pas implantée suivant les présentes règles, une implantation différente peut être autorisée dans le respect des autres dispositions du présent règlement.

2.3. Cas particuliers

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général".

2.3.1. Piscines et constructions annexes à l'habitation de faibles dimensions

Sans objet.

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

Les règles édictées le cas échéant au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que châteaux d'eau, équipements ferroviaires ou portuaires, antennes de téléphonie mobile, éoliennes, panneaux solaires, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications...

Dans le cas d'une construction comprenant de 50 % à 100 % de surface de plancher destinée à des constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les reculs et les retraits sont supérieurs ou égal à 0 m. Les emprises bâties et espaces en pleine terre ne sont pas réglementés.

2.3.3. Implantations différentes

Un recul différent de celui fixé au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

Dès lors qu'une marge de recul est fixée au plan de zonage, elle se substitue aux règles écrites du présent règlement.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies et/ou emprises publiques, le recul s'applique sur au moins l'une d'entre elles. Sur les autres, le recul ne peut être inférieur au recul minimum imposé.

Nonobstant les dispositions fixées au "2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs", toute construction doit être implantée à au moins 20 m de la limite d'une zone A ou N.

Sur les communes de Saint-Vincent de Paul et d'Ambarès-et-Lagrave, à proximité des emprises ferroviaires, une distance au moins égale à 25 m par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse est imposée pour toutes les constructions nouvelles.

2.3.4. Hauteurs différentes

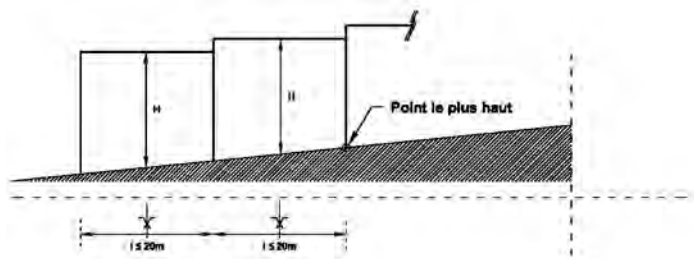
Lorsqu'une construction nouvelle, une extension et/ou une surélévation s'adosse à une construction existante, dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs H_F et H_T autorisées, la hauteur maximum de la construction nouvelle, de l'extension et/ou de la surélévation peut atteindre ces hauteurs différentes sans les dépasser.

Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs H_F et H_T autorisées, toute extension et/ou surélévation peut atteindre ces hauteurs différentes sans les dépasser.

Un projet implanté en limite de deux zones doit être conçu de manière à assurer une transition harmonieuse entre les hauteurs ou gabarits fixés pour chacune des zones.

Dans le cas d'un terrain en bordure d'une voie ou emprise publique en pente, la hauteur de la construction au droit de cette voie ou emprise est mesurée par séquences de 20 m maximum à partir de la limite séparative située au point le plus haut, et au milieu de chacune des séquences.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur de la construction est mesurée par séquence de 20 m maximum à partir du point le plus haut et au milieu de chacune des séquences.



Dans les zones susceptibles d'être exposées au risque inondation repérées au plan de zonage :

- les hauteurs maximum des constructions sont définies à partir de la cote de seuil fixée pour assurer la protection contre le risque d'inondation,
- pour les constructions existantes à usage d'habitation, la création d'un étage refuge est autorisée si les hauteurs imposées dans la zone ne le permettent pas. L'étage refuge correspond à un niveau supplémentaire d'une hauteur maximum de 3 mètres sans création de nouveaux logements.

Dans le cas de sols pollués, le niveau du sol de référence sera celui issu de la réalisation des mesures de dépollution et/ou de décontamination.

2.3.5. Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager

Une implantation différente de celle fixée au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" peut être autorisée en présence d'un Espace Boisé Classé, d'un arbre isolé, d'une servitude établie au titre du Code du Patrimoine et/ou de l'environnement, ou d'une "protection patrimoniale" établie au titre du PLU 3.1 repérés au plan de zonage.

Peuvent également justifier d'une implantation différente de celle fixée au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" :

- une masse végétale qualitative (repérée ou non) du point de vue paysager et/ou écologique ;
- une zone humide (repérée ou non) ;
- une construction remarquable (repérée ou non) du point de vue architectural, historique ou culturel ;
- un élément bâti du patrimoine vernaculaire (puits bâti, chemin creux, muret, croix de chemin...) ;
- afin de préserver l'harmonie du plan d'ensemble initial, un groupement d'habitation ou un ensemble bâti d'habitations architecturalement homogène.

Si elles existent, des dispositions particulières fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement doivent être respectées.

Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide....

L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément. Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

2.3.6. Règles particulières relatives au bruit des infrastructures

Les projets à destination d'habitation doivent être conçus de manière à réduire le bruit au sein de la construction et des espaces extérieurs de l'opération.

Le long d'une infrastructure repérée comme "périmètres d'isolement acoustique des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres" dans le plan des périmètres divers figurant en annexes informatives du PLU, une implantation différente de celle fixée au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" peut ainsi être admise concernant tout nouveau projet de construction.

Toutefois, le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, dans le respect des dispositions du présent règlement.

2.3.7. Règles particulières applicables le long des routes classées à grande circulation

Dispositions spécifiques aux entrées de ville :

- Dans les secteurs identifiés au plan de zonage en entrée de ville, des prescriptions particulières (implantation, hauteur) sont portées le cas échéant au plan de zonage. Elles s'imposent aux règles du présent règlement.

En dehors de ces espaces, les constructions doivent respecter les conditions et reculs rappelés au "1.3.6. Autres conditions particulières" du présent règlement.

2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

2.4.1. Aspect extérieur des constructions

2.4.1.1. Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes concernés par une "protection patrimoniale" repérée au plan de zonage, doivent respecter les dispositions particulières fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement.

Dès lors qu'une construction nouvelle est édifiée à proximité d'une construction concernée par une "protection patrimoniale", sur la même unité foncière ou sur une unité foncière contiguë, elle doit prendre en compte cette dernière de manière à ne pas remettre en cause son intérêt architectural, culturel et/ou historique (par exemple en terme d'implantations, de volumes, de proportions, de matériaux et de teintes, d'accompagnements paysagers).

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Règlement pièces écrites

- Matériaux

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire de manière à bien s'intégrer dans le respect de l'environnement bâti. Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

- Toiture

Les installations techniques situées en toiture (tels que locaux d'ascenseur, conduits et gaines de ventilation...) doivent être intégrées ou traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines plus hautes.

- Façades

Les façades bordant les voies doivent faire l'objet d'un traitement particulier, les murs et pignons aveugles y sont interdits.

Toutes les façades des constructions d'angle ou établies sur un terrain riverain de plusieurs voies, ainsi que les pignons de toutes les constructions doivent recevoir un traitement de qualité équivalente.

Dans la mesure du possible :

- les branchements et raccordements doivent être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible ;
- le parcours des descentes d'évacuation des eaux pluviales s'inscrit dans la composition des façades ;
- les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires doivent être prévues dans les façades ou sur les clôtures ;
- les dispositifs techniques tels que les appareils de climatisation et de chauffage ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils sont localisés à l'intérieur des constructions ou à défaut sur les façades latérales ou arrière.

2.4.1.2. Constructions nouvelles

Dans les secteurs présentant une unité architecturale, la volumétrie et la modénature des nouvelles constructions doivent établir la continuité des éléments ou ménager d'éventuelles transitions, sans remettre en cause le gabarit fixé.

Ainsi, les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes.

Par ailleurs, dans le respect des dispositions du présent règlement, tout projet d'expression contemporaine est autorisé dès lors qu'il participe à la qualité du paysage urbain dans lequel il s'insère.

2.4.1.3. Constructions existantes

Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent être conçues de manière à s'intégrer harmonieusement au bâti en privilégiant les principes de composition des façades de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénature) ainsi que le volume et le traitement de la toiture.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les nouveaux percements doivent s'inscrire au mieux dans l'harmonie de la composition de la façade.

La pose des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer...) ne doit pas dénaturer la composition architecturale des façades et la qualité des percements.

2.4.2. Clôtures

Les règles concernant les clôtures ne s'appliquent pas en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Lorsque le terrain est exposé à un risque d'inondation, les clôtures doivent être réalisées de manière à ne pas entraver la libre circulation des eaux.

2.4.2.1. Clôtures existantes

Le maintien et la restauration des clôtures maçonnées en pierre de taille, en moellons, les grilles en fer forgé anciennes doivent être privilégiés.

Lors de travaux d'élargissement d'emprise de voirie conduisant à la démolition d'une clôture, celle-ci peut être reconstruite à l'identique suivant le nouvel alignement dès lors que la clôture initiale a été régulièrement autorisée.

2.4.2.2. Clôtures nouvelles

Les dispositifs de clôture, les matériaux utilisés à cette fin, leur aspect et leur teinte doivent permettre une bonne intégration dans les séquences urbaines et paysagères. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale. Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu. Leur hauteur totale ne peut excéder 0,6 m.

Au titre de la "trame bleue" et/ou de la "trame verte", des dispositions particulières sont fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement. Dans les marges inconstructibles définies, les murs pleins sont interdits. Seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.). Les clôtures peuvent être végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et/ou arbustives.

2.4.3. Affouillements et exhaussements du sol naturel

Dès lors qu'ils sont autorisés, les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être limités et traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

2.4.4. Aménagement des abords et plantations

2.4.4.1. Espaces affectés au stationnement, voiries, constructions semi-enterrées

Les aires de stationnement des véhicules motorisés sont localisées à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain. Toutefois, une partie des places de stationnement peut être autorisée à l'avant de la construction principale, hors de la marge de recul imposée. Dans ces conditions, ce stationnement est réalisé sans excéder la longueur de la façade du bâtiment et sur une seule rangée. Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, dûment exigées par la réglementation en vigueur, doivent alors être implantées dans ce linéaire, à proximité des accès à la construction.

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues ou de fossés paysagés doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet.

Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés et semi-enterrés doivent être traitées comme des terrasses accessibles ou plantées. Les dalles des toitures des parkings ou équipements en rez-de-chaussée, si elles sont attenantes à une construction plus haute, sont revêtues ou plantées de façon à limiter leur impact visuel.

Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places ne doivent pas être traitées d'un seul tenant, sans création de séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies

champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes. Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

2.4.4.2. Aménagements dans la marge de recul

Les aménagements réalisés dans les marges de recul doivent recevoir un traitement soigné. Ils doivent favoriser l'infiltration naturelle de l'eau de pluie, dans le respect des normes qualitatives en vigueur.

Dans les marges de recul supérieures ou égales à 6 m, les plantations doivent comporter des arbustes et des arbres de moyen ou grand développement en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.

2.4.4.3. Espaces extérieurs affectés au stockage

Les surfaces de stockage et de manutention sont localisées à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain ou en bordure d'une zone à vocation non économique.

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique et depuis les parcelles voisines.

2.4.4.4. Aménagement paysager et plantations

Sont considérés comme :

- arbres de petit développement : les sujets de 4 à 8 m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres de moyen développement : les sujets de 8 à 15 m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres de grand développement : les sujets de plus de 15 m de hauteur à l'âge adulte.

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction (proportions...) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie.

Lorsqu'un arbre de moyen ou grand développement est coupé lors du projet, un sujet qui aura un gabarit équivalent à l'âge adulte doit être replanté sur le terrain, sous réserve de la conformité aux règles de droit civil.

Le traitement des espaces affectés au projet doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues ou de fossés paysagés doit être privilégiée.

- Espaces boisés classés existants ou à créer et arbres isolés

Les espaces boisés classés existants ou à créer et les arbres isolés sont repérés au plan de zonage. Avant, pendant et après la réalisation du projet, l'état sanitaire du ou des arbres ne doit pas être compromis, de quelque façon que ce soit. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. L'enherbement de cette surface doit être maintenu.

- Plantations à réaliser

Les espaces repérés au plan de zonage devant faire l'objet de Plantations à Réaliser (PAR) doivent être plantés d'arbres ou d'arbustes adaptés au site, au projet et à la nature du sol.

Les plantations doivent permettre de constituer une masse arborée et / ou arbustive conséquente à l'âge adulte. Les distances entre les plantations doivent être compatibles avec les voies ou cheminements d'accès, les espaces nécessaires à l'entretien des ouvrages et la sécurité des riverains.

Dans les PAR situés en bord de cours d'eau et le long des limites séparatives d'un terrain, les plantations en baliveaux et/ou en cépées sont admises.

Dans tous les cas, les plantations doivent être réalisées avec des essences variées privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.

3. Desserte par les réseaux et services urbains

3.1. Desserte par la voirie

3.1.1. Définition de la desserte

La voie constitue la desserte du **terrain** d'assiette du projet.

3.1.2. Conditions de desserte

Qu'elles soient publiques ou privées, lors de la création de voies nouvelles ou de la requalification/élargissement de voies existantes, les emprises, autorisées ou imposées, doivent tenir compte :

- du caractère des lieux et des composantes paysagères et naturelles environnantes ;
- des conditions de sécurité des accès et des usagers ;
- de la vocation de ces voies ;
- des services qu'elles doivent permettre d'assurer.

Leur dimensionnement et leur traitement doivent être adaptés aux usages attendus suivants :

- les « voiries à vocation dominante des déplacements » (liaisons entre les territoires permettant prioritairement l'écoulement du trafic) : la largeur d'emprise de ces voies est adaptée à leur usage, à l'existence ou non de transports en commun et de stationnement, sans pour autant être inférieure à 12,5 m ;
- les « voiries à vocation relationnelle et de proximité » (voies locales de desserte au sein d'un quartier ou d'un îlot) : la largeur d'emprise de ces voies est adaptée au contexte urbain, notamment aux marges de recul des constructions, sans pour autant être inférieure à 6,5 m pour les voies à sens unique et à 8,5 m pour les voies à double sens ;
- les « perméabilités vertes et douces » (sentelles, venelles, liaisons douces intra-îlots ou intra-quartier sans circulation automobile). Elles ne peuvent à elles seules constituer la desserte du terrain d'assiette du projet.

Les caractéristiques techniques et paysagères des voies doivent être adaptées à l'importance et à la nature du projet et à tous les modes de déplacement. Elles doivent permettre notamment d'assurer la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération, la circulation des services de sécurité, l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, la circulation et l'utilisation des engins d'entretien, la circulation et l'utilisation des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Si le contexte urbain ou naturel ne permet pas le maillage de la voirie :

- pour les véhicules motorisés, les impasses sont admises. Une largeur d'emprise de 8,5 m minimum est exigée. Par ailleurs, un dispositif de retournement est imposé. Il doit être adapté en fonction de la longueur de l'impasse et de la desserte, ou non, par les services urbains (collecte des déchets, etc.) ;
- des liaisons inter-quartiers végétalisées facilement accessibles par les piétons et les cyclistes doivent être recherchées. Dans tous les cas, elles sont assurées en toute sécurité.

3.2. Accès

3.2.1. Définition de l'accès

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

3.2.2. Conditions d'accès

Tout **accès** doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre et la localisation des accès devront être déterminés en tenant compte :

- des besoins liés au bon fonctionnement interne de l'opération : nature, taille, foisonnement des activités ;

Règlement pièces écrites

- des contraintes liées au bon fonctionnement du domaine public limitrophe : sécurité de circulation des véhicules motorisés, accessibilité, sécurité et confort des circulations piétonnes, offre de stationnement public, offre et aménagements existants de transport collectif (abri, arrêt, voie tramway)...

Dans le cas de plusieurs accès indépendants au sein d'une même opération, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 par 2.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Il doit être situé à une distance d'au moins 10 m des intersections des voies de desserte. Toutefois, pour les terrains d'angle dont la façade sur chaque voie est inférieure ou égale à 14 m et pour les terrains existants situés à moins de 10 m de l'intersection des voies, l'accès doit être localisé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

Sauf impossibilité technique, le choix de la localisation des rampes d'accès aux parkings enterrés ou semi-enterrés doit privilégier la moindre gêne pour les constructions contiguës (intégration à la construction, insertion dans la marge de recul en retrait des limites séparatives...).

Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès ont une largeur comprise entre 2,40 m et 3 m.

Pour les constructions à destination d'habitation de plus d'un logement, et pour les constructions relevant des autres destinations :

- les accès ont une largeur égale à 3 m avec une circulation en sens unique alterné ;
- les accès ont une largeur égale à 5,50 m avec une circulation à double sens.

Une largeur différente d'accès peut être exceptionnellement autorisée en tenant compte des besoins et contraintes liés tant au bon fonctionnement interne de l'opération qu'à celui du domaine public limitrophe.

3.2.3. 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 desservies directement par une voie ou une emprise publique.

Pour rendre constructibles les terrains concernés, elles doivent être dimensionnées pour permettre d'assurer la sécurité de leurs utilisateurs compte tenu notamment de la position de l'accès sur la voie, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Elles doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles doivent recevoir un traitement adapté au caractère des lieux et de leur environnement, notamment paysagé, et peuvent être mutualisées.

Si ces bandes d'accès ou servitudes de passage existantes avant l'approbation du PLU 3.1 ne répondent pas à ces conditions, seules les extensions et/ou surélévations mesurées sont autorisées.

La constructibilité ou non d'un terrain desservi par une nouvelle bande d'accès ou servitude de passage est portée au plan de zonage.

3.3. Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

3.3.1. Eau potable

Tout **terrain** sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Les extensions et branchements au réseau d'alimentation en eau potable doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

3.3.2. Eaux pluviales

3.3.2.1. Généralités

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

Sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent rejoindre directement le milieu naturel (par infiltration dans le sol ou rejet direct dans les eaux superficielles). A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence, au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Dans ce dernier cas, pour les constructions nouvelles et les extensions, dès lors que la surface imperméabilisée projetée est supérieure à 100 m², le débit est rejeté gravitairement au réseau public. Il est plafonné à 3 l/s/ha par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux. Dans tous les cas, l'utilisation d'un système de pompage est proscrite.

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

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

3.3.2.2. Rabattement d'eau de nappe

Le principe général est le rejet direct vers le milieu naturel (sans transiter par les réseaux publics de collecte). De façon provisoire (dans le cadre de travaux par exemple) les rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics de collecte peuvent être acceptés selon la réglementation en vigueur.

Les installations pérennes dédiées aux rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics de collecte d'eaux usées ou unitaires sont interdites. Néanmoins, ce type de rejet peut être exceptionnellement accepté vers les réseaux publics de collecte des eaux pluviales, selon la réglementation en vigueur.

3.3.3. Assainissement

3.3.3.1. Dans les secteurs d'assainissement collectif

Dans les secteurs desservis ou prévus d'être desservis par un réseau collectif d'assainissement, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur. Ces secteurs figurent dans les annexes informatives du PLU 3.1.

- Eaux usées domestiques :

Si le secteur est desservi par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées :

- le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire immédiatement.
- le raccordement des terrains supportant des constructions existantes au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public.

Si le secteur n'est pas encore desservi, et dans l'attente de la mise en service du réseau collectif des eaux usées, les terrains doivent être assainis par un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

- Eaux usées non domestiques :

Tout déversement d'effluents agricoles ou d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

3.3.3.2. Dans les secteurs d'assainissement non collectif

- Eaux usées domestiques :

Dans les secteurs actuellement non équipés qu'il n'est pas prévu de desservir par le réseau collectif d'assainissement, tout **terrain** sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur. Ces secteurs figurent dans les annexes informatives du PLU 3.1.

- Eaux usées non domestiques :

Dans les secteurs actuellement non équipés qu'il n'est pas prévu de desservir par le réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, les terrains doivent disposer de leur propre dispositif d'assainissement, proportionné aux besoins de l'activité et conformément à la réglementation en vigueur. Ces secteurs figurent dans les annexes informatives du PLU 3.1.

Les rejets vers le milieu naturel doivent faire l'objet d'une autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

3.3.3.3. Cas particuliers des eaux de piscines privées

Le rejet des eaux des piscines doit être traité dans le respect de la réglementation en vigueur. Ainsi, les eaux de vidange doivent être prioritairement rejetées dans le milieu naturel après élimination des produits de désinfection.

Par contre, les eaux de lavage (filtre...) sont assimilées à des eaux usées domestiques et doivent être traitées en conséquence.

3.3.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

D'une manière générale, les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication doivent être enterrés ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.

Sauf impératif technique, les installations liées aux réseaux (armoire technique, transformateur...) doivent être intégrées aux constructions.

Les locaux techniques indépendants doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, haie compacte.

Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires peuvent par ailleurs être prévues dans les façades ou sur les clôtures.

3.3.5. Numérique

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Toute construction neuve et / ou de locaux à destination de bureaux, d'artisanat, de commerce, d'industrie, de services publics ou d'intérêt collectif, doit réaliser un local technique adapté de 6 m² minimum.

Ce local doit être implanté sur le terrain d'assiette de la construction.

3.4. Collecte des déchets

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs. Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique mais peuvent être situés au droit de l'accès. Les locaux indépendants de stockage des déchets doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales (muret, panneau à claire-voie, haie compacte...).

3.5. Réseau de chaleur

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur classé desservant une opération et/ou une construction, les constructions neuves et les constructions faisant l'objet d'une réhabilitation importante doivent y être raccordées, dans les conditions définies par la procédure de classement.

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU 3.1

BORDEAUX
MÉTROPOLE

Règlement pièces écrites

Règlement zone AU 12

***Zone d'extension urbaine pour artisanat et industrie légère
(sans commerce)***

**> 1^{re} révision approuvée par délibération du Conseil de la
Métropole en date du 16 décembre 2016**

1. Fonctions urbaines	3
1.1. Destination des constructions	3
1.2. Occupations et utilisations du sol interdites	5
1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	6
1.3.1. Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique	6
1.3.2. Conditions particulières relatives à la destination des constructions	6
1.3.3. Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement	7
1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances	7
1.3.5. Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager	8
1.3.6. Autres conditions particulières	8
1.4. Conditions de réalisation des aires de stationnement	9
1.4.1. Stationnement des véhicules motorisés	9
1.4.2. Stationnement des vélos	13
2. Morphologie urbaine	15
2.1. Définitions et principes	15
2.1.1. Emprise bâtie	15
2.1.2. Implantation des constructions	15
2.1.3. Hauteurs (HF et HT)	17
2.1.4. Espaces en pleine terre	18
2.1.5. Constructions existantes	18
2.2. Dispositions réglementaires - cas général	18
2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs	20
2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1	21
2.3. Cas particuliers	21
2.3.1. Piscines et constructions annexes à l'habitation de faibles dimensions	21
2.3.2. Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	21
2.3.3. Implantations différentes	21
2.3.4. Hauteurs différentes	22
2.3.5. Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager	22
2.3.6. Règles particulières relatives au bruit des infrastructures	23
2.3.7. Règles particulières applicables le long des routes classées à grande circulation	23
2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	23
2.4.1. Aspect extérieur des constructions	23
2.4.2. Clôtures	24
2.4.3. Affouillements et exhaussements du sol naturel	25
2.4.4. Aménagement des abords et plantations	25
3. Desserte par les réseaux et services urbains	28
3.1. Desserte par la voirie	28
3.1.1. Définition de la desserte	28
3.1.2. Conditions de desserte	28
3.2. Accès	28
3.2.1. Définition de l'accès	28
3.2.2. Conditions d'accès	28
3.2.3. Bande d'accès ou servitude de passage	29
3.3. Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	29
3.3.1. Eau potable	29
3.3.2. Eaux pluviales	30
3.3.3. Assainissement	30
3.3.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications	31
3.3.5. Numérique	31
3.4. Collecte des déchets	31
3.5. Réseau de chaleur	32

1. Fonctions urbaines

Le présent chapitre permet de connaître les occupations et utilisations autorisées dans la zone et les conditions qui s'y rattachent.

1.1. Destination des constructions

Les destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du Code de l'urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations.

Ces définitions sont communes à l'ensemble des zones.

Pour connaître les destinations autorisées sur la zone, il faut se référer aux deux chapitres du présent règlement :

- 1.2 "occupations et utilisations du sol interdites",
- 1.3 "occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".

Important : Les destinations qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions particulières, sont autorisées.

Définitions

• Artisanat :

Cette destination comprend les locaux destinés à des activités de fabrication, de façonnage, d'assemblage, de transformation, de réparation ou de prestation de services relevant de l'artisanat.

L'artisanat se différencie de l'industrie par son processus de production. Le travail y est faiblement divisé, les tâches manuelles y sont dominantes, peu répétitives et demandent un savoir et/ou un savoir faire important.

Les activités artisanales exercées à des fins de vente directe de leur production au public relèvent de la destination commerciale (boulangerie, boucherie...).

• Bureaux :

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées essentiellement des activités de direction (sièges sociaux), de prestation de services aux entreprises, de gestion, d'études, de conseil et/ou d'expertise, de conception, d'informatique, de recherche et développement, d'ingénierie, de vente par correspondance, de démarchage téléphonique ou de téléassistance...

Cette destination concerne également les locaux destinés à l'exercice des professions libérales de services (avocats, architectes, professions paramédicales, vétérinaires, etc...). Les cabinets médicaux, maisons médicales et regroupements de professionnels de la santé entrent dans la destination des services publics ou d'intérêt collectif à vocation sanitaire.

Les agences immobilières, banques, agences d'intérim, agences de voyage, courtiers d'assurance sont compris dans cette destination.

Pour être rattachées à la destination de bureaux, les activités de présentation et de vente directe de produits au public ne peuvent y être exercées qu'à titre accessoire.

• Commerce :

Cette destination comprend les locaux destinés à la présentation, à la location ou à la vente directe de produits au public et les locaux annexes destinés à l'entreposage des produits.

Cette destination concerne également les activités de services au public telles que laveries automatiques, pressing, retouches, repassage, coiffure, soins de beauté, entretien corporel, activités photographiques, salles de jeux, reprographie, photocopie, complexes cinématographiques, enseignement de la conduite.

De la même façon, les activités artisanales exercées à des fins de vente directe de leur production au public relèvent de la destination commerciale (boulangerie, boucherie...)

Les cafés et les restaurants sont compris dans cette destination, tout comme les « points permanents de retrait par la clientèle d'achats de détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile », ou « drive ».

Le commerce de gros sans activité de détail n'entre pas dans cette destination.

• Entrepôts :

Cette destination comprend les locaux logistiques destinés à l'entreposage et au reconditionnement de produits, de marchandises et de matériaux ainsi que le commerce de gros sans activité de détail.

Les "points permanents de retrait par la clientèle d'achats de détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile", ou "drive", n'entrent pas dans cette catégorie. Ils sont ainsi considérés comme des surfaces commerciales (voir destination "commerce").

• **Exploitation agricole et forestière :**

Cette destination comprend :

- Pour les exploitations agricoles : les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité agricole telle que définie au Livre III, chapitre 1er du Code rural et de la pêche.

Ils permettent notamment la culture (châssis, serres...) et/ou l'élevage des animaux, y compris les centres de transit, le stockage des productions et des récoltes, l'accueil des salariés agricoles et le rangement du matériel, la transformation des produits de l'exploitation et, le cas échéant, leur commercialisation sur le site de l'exploitation.

Ils comprennent également les centres équestres, haras, etc. dès lors qu'ils sont sans lien avec des activités de spectacle.

Ils prennent en compte la production et, le cas échéant, la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation. Toutefois, cette production doit être issue pour au moins 50 % de matières provenant de cette ou de ces exploitations.

- Pour les exploitations forestières : toutes les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité forestière, à savoir la production de bois, le prélèvement de produits sur la forêt vivante (liège, gommages...), voire la cueillette. L'exploitation forestière permet la gestion et l'entretien durable des ressources forestières et leur valorisation marchande dans le cadre de la vente de produits bruts ou très peu transformés.

• **Habitation :**

Cette destination comprend tous les logements, notamment les logements liés et nécessaires au bon fonctionnement des entreprises agricoles, forestières, artisanales, industrielles ou commerciales. Relèvent également de l'habitation, les chambres d'hôtes, les locaux ou aménagements annexes à l'habitation tels que piscine, garage, abri de jardin...

• **Hébergement hôtelier :**

Cette destination comprend tout mode d'hébergement relevant de l'application du livre III du Code du tourisme, notamment les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel et résidence de tourisme, les gîtes, les établissements hôteliers de plein air de type campings et parc résidentiel de loisirs. Sont aussi concernées les fermes auberges, salles de réception, etc...

Relèvent également de cette destination les résidences services dès lors que les critères suivants sont exhaustivement et cumulativement respectés :

- un hébergement à caractère temporaire,

- un minimum d'espaces communs propres aux hôtels non laissés à la libre disposition de ses occupants (restauration, blanchisserie, accueil).

A défaut du respect de l'ensemble de ces critères, ces résidences sont rattachées à la destination d'habitation.

• **Industrie :**

Cette destination comprend les constructions, installations et aménagements destinés à des activités économiques de fabrication, de façonnage, d'assemblage, de transformation pour produire en série des biens matériels commercialisables. Ainsi, c'est le processus de production qui différencie l'industrie de l'artisanat.

Elle comprend également les activités d'extraction et d'exploitation de matières premières, la production d'énergie, les activités de retraitement, de démantèlement et/ou de recyclage.

• **Services publics ou d'intérêt collectif :**

Cette destination comprend les constructions, aménagements et installations, publics ou privés, destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général et à répondre à un besoin collectif, notamment dans la gestion et l'entretien des milieux naturels, dans les domaines administratifs, hospitaliers, sanitaires (cabinets médicaux, maisons médicales et regroupements de professionnels de la santé...), sociaux, culturels (salles de spectacles, cinémas hors complexes cinématographiques...), sportifs, récréatifs et de loisirs, cultuels, judiciaires et pénitenciers, de la défense, des secours et de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, de l'accueil de l'enfance et de la petite enfance.

Elle concerne également :

- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (pépinières, incubateurs) ;
- les locaux d'hébergement relevant du code de la construction et de l'habitation (hébergements et logements temporaires pour les personnes et ménages en difficultés : maisons relais, hébergements d'urgence...) ;
- les dispositifs prévus dans le cadre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage ;
- les constructions et installations destinées au bon fonctionnement des services urbains (transport, eau, assainissement, déchets, énergies, communication, dispositifs de production d'énergies renouvelables...).

Principes généraux

Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble. Ainsi, à titre d'exemple, les locaux annexes de type bureaux, locaux de gardiennage ou d'entreposage nécessaires au bon fonctionnement d'une activité d'artisanat ou d'industrie, sont rattachés à leur destination principale. Toutefois, dans certains cas, pour certaines destinations ou certains zonages, des conditions particulières peuvent être définies. Celles-ci le sont alors expressément dans la règle de la zone concernée.

Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations, au prorata de la surface de plancher affectée à chacune d'entre elles.

1.2. Occupations et utilisations du sol interdites

De manière générale, les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement, de paysage sont interdites.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, délimités au plan de zonage ou en annexe du PLU, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme et / ou de la réglementation en vigueur.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées aux bureaux, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions destinées au commerce, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions destinées à l'entrepôt, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, ou le changement de destination vers cette destination.
- Les constructions destinées à l'habitation, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- L'aménagement de terrains de camping / caravanning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs isolées.
- Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés sauf s'ils sont directement liés et nécessaires à une destination autorisée dans la zone.

1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sont soumises aux conditions et/ou restrictions suivantes.

Les occupations et utilisations du sol sont admises aux conditions cumulées :

- que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone concernée, aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
- s'inscrire dans une opération d'ensemble (du type lotissement, zone d'aménagement concertée, permis valant division...). Si l'opération n'occupe pas l'ensemble de la zone, elle ne doit pas compromettre l'aménagement cohérent du reste de la zone.

Dès lors qu'il s'agit d'un terrain ou d'une surface isolé ou résiduel, issu d'opérations réalisées antérieurement, le projet peut-être autorisé même s'il ne répond pas aux conditions précédentes.

Dans le cas où les conditions ci-dessus ne sont pas remplies, seuls sont autorisés la réhabilitation, l'extension et la surélévation des constructions existantes et leur changement de destination vers les destinations autorisées dans le présent règlement.

1.3.1. Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

En application des dispositions du Code de l'urbanisme, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée.

Toutefois, toute reconstruction est interdite si celle-ci expose ses occupants à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité.

Par ailleurs, dans le cas où la destruction résulte d'une démolition volontaire, la reconstruction à l'identique n'est autorisée que si l'édification d'une construction équivalente s'avère impossible dans le cadre de l'application du présent règlement.

1.3.2. Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Sont autorisées dans les conditions définies ci-dessous, les constructions suivantes :

1.3.2.1. Constructions destinées au bureau

La construction de bureaux à l'étage dès lors qu'ils sont compris dans une opération mixte combinant des destinations d'artisanat et/ou d'entrepôt et/ou d'industrie. Dans ces conditions, les bureaux ne peuvent excéder 50 % de la surface de plancher totale de l'opération.

La réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de bureaux existants avant l'approbation du PLU 3.1, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

1.3.2.2. Constructions destinées au commerce

La réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de commerces existants avant l'approbation du PLU 3.1, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux et sans pouvoir excéder une surface de plancher totale de 300 m² affectée au commerce, hors réserves.

1.3.2.3. Constructions destinées à l'entrepôt

La construction, la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de constructions à destination d'entrepôt permettant des activités de logistique urbaine (acheminement, livraison et gestions des flux de marchandises et de biens qui entrent, sortent et circulent en ville, notamment la messagerie) et le commerce de gros.

Est également autorisée la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de constructions à destination d'entrepôts existants avant l'approbation du PLU 3.1, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

1.3.2.4. Constructions destinées à l'habitation

Dès lors qu'elles sont liées et nécessaires aux activités présentes sur la zone (direction, surveillance, gardiennage) :

- les constructions destinées à l'habitation ;
- la réhabilitation, l'extension, la surélévation des constructions destinées à l'habitation ;
- le changement de destination vers l'habitation.

Est également autorisée la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation des constructions existantes avant l'approbation du PLU 3.1 destinées à l'habitation, sans création de nouveau logement, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

1.3.2.5. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

La réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de constructions à destination d'hébergement hôtelier existantes avant l'approbation du PLU 3.1, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

1.3.3. Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement

Sans objet.

1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

Au titre de la salubrité, de la prévention des risques et de la protection contre les nuisances, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions suivantes :

1.3.4.1. Risques naturels et technologiques

Pour protéger les biens et les personnes, les occupations et utilisations du sol sont soumises à conditions, au vu de la réglementation en vigueur (plans de prévention...) et de la connaissance du risque le plus récent, en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme. Ces conditions s'appliquent notamment dans les secteurs repérés au plan de zonage ou en annexe du PLU au titre :

- de l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, affaissements, éboulements... ;
- des risques technologiques.

1.3.4.2. Installations classées

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées au titre du Code de l'environnement sont autorisées, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

1.3.4.3. Protection des constructions contre le ruissellement des eaux pluviales

La cote des rez-de-chaussée des constructions neuves doit être supérieure d'au moins 15 cm par rapport à la cote du sol au droit des portes d'accès à la construction ou par rapport au niveau d'eau le plus élevé connu.

1.3.4.4. Affouillements et exhaussements

Les affouillements et les exhaussements sont autorisés dès lors :

- qu'ils sont liés ou nécessaires aux activités autorisées ;
- ou qu'ils sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances ;
- ou qu'ils sont liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.

1.3.4.5. Protection des aqueducs et des ressources naturelles

Afin d'en assurer la protection et le fonctionnement, dans les périmètres de protection des captages d'eau potable et dans les bandes de protection sanitaire de 70 m centrées sur l'axe des aqueducs de l'agglomération repérés au plan de zonage au 1/5000°, les occupations et utilisations du sol peuvent être

interdites ou soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur et à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

1.3.4.6. Bruit de l'aéroport

Dans les zones définies par le Plan d'Exposition au Bruit des aéronefs de l'aéroport de Bordeaux-Mérignac figurant dans les annexes du PLU, toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les dispositions dudit plan.

1.3.4.7. Bruit des infrastructures

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres (routes, rail), les constructions neuves à destination d'habitation doivent être préservées contre le bruit.

Est ainsi concerné tout nouveau projet de construction situé dans un des "périmètres d'isolement acoustique des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres" repérés dans le plan des périmètres divers figurant en annexes informatives du PLU.

La présente règle ne s'applique pas dès lors que le projet est situé dans une "séquence concernée par des dispositions particulières d'entrée de ville" repérée au plan de zonage, en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme.

1.3.5. Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager

1.3.5.1. Continuités écologiques et / ou patrimoine bâti et paysager

Pour préserver les continuités écologiques et / ou le patrimoine bâti et paysager repérés au plan de zonage, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, à des dispositions particulières fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement.

Les travaux permettant le maintien et le bon fonctionnement des installations, aménagements et constructions liés à l'entretien et à la mise en valeur des cours d'eau sont autorisés.

Ces dispositions sont applicables en complément des règles fixées au chapitre 2 "Morphologie urbaine" du présent règlement.

1.3.5.2. Espaces boisés classés existants ou à créer et arbres isolés

Les espaces boisés classés existants ou à créer et les arbres isolés sont repérés au plan de zonage au 1/5000°. Ce classement interdit notamment 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 dispositions relatives aux espaces boisés classés existants ou à créer et aux arbres isolés s'appliquent dans les conditions fixées au "2.4.4. Aménagement des abords et plantations", au paragraphe "Aménagement paysager et plantations" du présent règlement.

1.3.5.3. Plantations à réaliser

Les espaces devant faire l'objet de Plantations à Réaliser (PAR) sont repérés au plan de zonage au 1/5000°.

Les dispositions relatives à ces espaces s'appliquent dans les conditions fixées au "2.4.4. Aménagement des abords et plantations", au paragraphe "Aménagement paysager et plantations" du présent règlement.

1.3.6. Autres conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions suivantes :

1.3.6.1. Routes classées à grande circulation

En dehors des espaces urbanisés, toute construction ou installation est interdite dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations et de 75 m de part et d'autre

de l'axe des routes classées à grande circulation. Le classement des voies et les secteurs concernés sont identifiés dans le rapport de présentation du PLU.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination (dans la limite des destinations autorisées dans la zone), à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Sur certains secteurs qui ont fait l'objet d'une étude d'aménagement, le PLU fixe de nouvelles règles d'implantation prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale et l'insertion urbaine et paysagère.

Ces secteurs, ayant fait l'objet d'une étude, sont identifiés au plan de zonage en "entrée de ville". Dans ce cadre, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des dispositions particulières fixées au plan de zonage et/ou au présent règlement (au 2.3.7 "Règles particulières applicables le long des routes classées à grande circulation") et/ou dans une orientation d'aménagement et de programmation territoriale.

1.4. Conditions de réalisation des aires de stationnement

L'offre de stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions définis ci-après. Les obligations en matière de stationnement sont définies en fonction :

- des destinations des constructions définies au "1.1. Destination des constructions" ;
- des secteurs indicés de 1 à 5. Ils sont portés au plan de zonage au 1/5000°, dans l'intitulé de chaque zone ;
- le cas échéant, du périmètre de modération des normes repéré au plan de zonage.

1.4.1. Stationnement des véhicules motorisés

1.4.1.1. Modalités qualitatives de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur.

L'offre de stationnement peut se situer soit sur le terrain de l'opération, soit sur un terrain situé dans son environnement immédiat. Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être accessible à pied facilement depuis l'entrée des constructions.

L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, à destination des véhicules motorisés, y compris les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

Sont ainsi considérés les voies ou les espaces sur lesquels le public peut circuler librement à pied, en vélo, à l'aide d'un véhicule motorisé ou d'un moyen de transport collectif (bus ou tram).

1.4.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

- Règle générale :

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées au "1.4.1.3. Normes de stationnement".

Concernant les destinations où le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une norme chiffrée, le nombre de places doit correspondre aux besoins estimés en prenant en compte le nombre de personnes fréquentant les constructions de manière permanente (personnes travaillant dans les locaux...) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients, etc.), ainsi que les espaces de stationnement nécessaires aux véhicules de service.

Lors du calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir celui-ci au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

- Modalités pour les opérations ou parties d'opérations comprenant plusieurs constructions et / ou types de destinations :

Si une opération d'aménagement ou de construction comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, celle-ci doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des normes applicables à chacune d'elles. Cependant, les normes précitées peuvent être réduites de 20 % maximum si les places de stationnement correspondent à des occupations non concomitantes. Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places de stationnement parmi les destinations concernées.

Dans tous les cas, cette mutualisation des places de stationnement est appréciée en tenant compte de la nature des destinations concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité.

- Modalités pour les constructions existantes avant l'approbation du PLU 3.1 et les changements de destination :

De manière générale, les normes de stationnement ne sont pas applicables si l'augmentation de la surface de plancher après travaux n'excède pas 40 m². Dès lors que les normes s'appliquent, elles le sont sur la seule surface de plancher créée, déduction faite de 40 m².

De plus, pour les constructions à destination d'habitation dont la surface de plancher existante avant travaux est inférieure ou égale à 130 m², sans création de nouveau logement, les normes de stationnement ne sont pas applicables si la surface de plancher après travaux est inférieure ou égale à 170 m².

Toute réalisation de nouveau logement, y compris sans création de surface de plancher, engendre l'application des normes indiquées au "1.4.1.3. Normes de stationnement".

Pour les constructions à destination de commerce situées hors périmètres de modération, sans changement de destination, les normes ne sont pas applicables si la surface de plancher après travaux est inférieure ou égale à 1 500 m².

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

Le nombre de places exigées lors de travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination.

- Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement :

Pour les constructions à destination d'habitation, le nombre minimum de places de stationnement se calcule conformément aux normes indiquées au "1.4.1.3. Normes de stationnement". Pour chaque secteur la surface de plancher créée doit être divisée par la norme correspondante.

En secteur 3, 4 et 5, ce résultat doit être rapporté au nombre de logements réalisés. Dès lors qu'il est compris entre 1 et 2, il en est fait application.

Si ce rapport est inférieur à 1, le nombre minimum de places de stationnement correspond au nombre de logements réalisés. Dès lors qu'il excède 2, le nombre minimum de places réalisées correspond à deux fois le nombre de logements réalisés.

- Conditions particulières relatives aux commerces et aux cinémas :

Nonobstant toute disposition contraire des règles spécifiques à chaque zone, les surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L.752-1 du Code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L.212-7 du Code du cinéma et de l'image animée, ne peuvent excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L.212-8 du Code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1 du Code de commerce, les surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles

cinématographiques ne doivent pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur. Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

- Conditions particulières relatives à l'impossibilité de réaliser des places de stationnement :

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

1.4.1.3. Normes de stationnement

Les normes de stationnement indiquées dans le tableau ci-après s'appliquent aux constructions nouvelles, aux constructions existantes et changements de destination. Dans ces deux derniers cas, les normes s'appliquent conformément aux conditions définies dans les "modalités pour les constructions existantes et les changements de destination" fixées au "1.4.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement" ci-dessus.

Normes applicables aux constructions nouvelles, aux constructions existantes et changements de destination

Destinations	Secteur 1	Secteur 2		Secteur 3		Secteur 4		Secteur 5
Habitation	1 place mini par logt 1 place au plus pour 4 chambres	Hors PM	Dans PM	Hors PM	Dans PM	Hors PM	Dans PM	1 place mini pour 50 m² de SP sans que le nombre minimum de places imposé pour le total de l'opération soit < à 1 place/logt et > à 2 places/logt
		1 place au moins pour 3 chambres	1 place au plus pour 4 chambres	1 place au moins pour 2 chambres	1 place au plus pour 3 chambres	1 place au moins pour 2 chambres	1 place au plus pour 3 chambres	
Hébergement hôtelier (HH)								1 place au moins pour 2 chambres
	1 place au plus pour 4 chambres					1 aire de stationnement pour les cars de tourisme pour les HH de plus de 100 chambres		1 aire de stationnement pour les cars de tourisme pour les HH de plus de 50 chambres
Bureaux	1 place au plus pour 100 m² de SP	Hors PM	Dans PM	Hors PM	Dans PM	Hors PM	Dans PM	1 place au moins pour 30m² de SP
	1 place au moins pour 70 m² de SP	1 place au moins pour 70 m² de SP	1 place au plus pour 80 m² de SP	1 place au moins pour 40 m² de SP	1 place au plus pour 50 m² de SP	1 place au moins pour 40 m² de SP	1 place au plus pour 50 m² de SP	
Commerces	SP affectée aux commerces hors réserves	SP affectée aux commerces < ou = à 300 m² hors réserves		SP affectée aux commerces < ou = à 300 m² hors réserves non réglementé		SP affectée aux commerces < ou = à 300 m² hors réserves non réglementé		SP affectée aux commerces < ou = à 100 m² hors réserves non réglementé
		Hors PM	Dans PM	Hors PM	Dans PM	Hors PM	Dans PM	
		non réglementé	1 place au plus pour 70m² de SP	1 place au moins pour 40 m² de SP	1 place au plus pour 50 m² de SP	1 place au moins pour 40 m² de SP	1 place au plus pour 50 m² de SP	
		SP affectée aux commerces > à 300 m² hors réserves		SP affectée aux commerces > à 300 m² hors réserves		SP affectée aux commerces > à 300 m² hors réserves		
	1 place au plus pour 80m² de SP	Hors PM	Dans PM	Hors PM	Dans PM	Hors PM	Dans PM	1 place au moins pour 30m² de SP
	1 place au moins pour 60 m² de SP	1 place au plus pour 70 m² de SP	1 place au moins pour 40 m² de SP	1 place au plus pour 50 m² de SP	1 place au moins pour 40 m² de SP	1 place au plus pour 50 m² de SP		
Artisanat, Industrie, Exploitation agricole ou forestière, Entrepôt, Services publics ou d'intérêt collectif								
Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation dans un des périmètres de modération des normes de stationnement délimités au plan de zonage. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.								
Aire de livraison	Surface de réserves < ou = à 200 m² : non réglementé							
	Surface de réserves > à 200 m² : L'aire de livraison à réaliser est déterminée en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité. Aire de livraison à réaliser de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.							

1.4.2. Stationnement des vélos

1.4.2.1. Modalités qualitatives de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés, protégés des intempéries (a minima couverts) et facilement accessibles depuis le domaine public. Ils doivent également être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant de stabiliser et d'attacher le vélo par le cadre).

Le stationnement des vélos doit être réalisé de plain pied. Sous réserve d'une impossibilité technique, il est admis au niveau immédiatement inférieur ou supérieur et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'offre de stationnement pour les vélos doit se situer sur l'unité foncière de l'opération, si l'offre créée ne répond qu'aux besoins de l'opération.

Toutefois, lorsque l'offre créée permet de répondre également à d'autres besoins que ceux de l'opération, elle peut être réalisée sur une unité foncière située dans son environnement immédiat. Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être facilement accessible à pied, par un parcours de moins de 50 m depuis l'entrée de la construction neuve.

1.4.2.2. Modalités de calcul des places de stationnement

Les normes de stationnement vélos sont applicables à toute construction.

Pour les constructions à destination d'habitation, les normes de stationnement vélos s'appliquent à toute construction ou opération de deux logements ou plus, y compris par changement de destination.

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées au "1.4.2.3. Normes de stationnement".

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

Le nombre de places exigées lors de travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination.

1.4.2.3. Normes de stationnement

Destinations	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5
Habitation	2 logements et + : 5 % au moins de la SP avec un minimum de 5 m ² , ou 3 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages				
Hébergement hôtelier (HH)	1 place au moins pour 3 chambres avec un minimum de 5 m ²	1 place au moins pour 3 chambres avec un minimum de 5 m ²	1 place au moins pour 4 chambres avec un minimum de 5 m ²	1 place au moins pour 4 chambres avec un minimum de 5 m ²	1 place au moins pour 4 chambres avec un minimum de 5 m ²
Bureaux	3 % au moins de SP avec un minimum de 5 m ² , ou 2 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages	3 % au moins de SP avec un minimum de 5 m ² , ou 2 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages	1,5 % au moins de SP avec un minimum de 5 m ² , ou 1 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages	1,5 % au moins de SP avec un minimum de 5 m ² , ou 1 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages	1,5 % au moins de SP avec un minimum de 5 m ² , ou 1 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages
Commerces	SP affectée aux commerces hors réserves < ou = à 300 m ² non réglementé				
	SP affectée aux commerces hors réserves > à 300 m ²				
	2 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²)	2 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²)	1 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²)	1 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²)	1 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²)
Entrepôts, exploitations agricoles et forestières	Non réglementé				
Artisanat, Industrie, Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard du réseau d'itinéraires cyclables (espace minimum dédié de 5 m ²) Les dispositifs couverts destinés au stationnement des vélos doivent être réalisés de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêner ni reports sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.				

SP : surface de plancher

2. Morphologie urbaine

Le présent chapitre permet de définir les droits à construire applicables aux constructions et utilisations du sol autorisées au précédent chapitre.

Ces droits à construire sont déterminés par l'application cumulée des règles d'implantation (recul (R), retrait par rapport aux limites séparatives (L1 et L2), emprise bâtie, hauteurs (H_T et H_F) et espace en pleine terre).

Ces règles sont définies par une règle écrite et / ou indiquées, pour tout ou partie, au plan de zonage. Dès lors qu'une règle est portée au plan de zonage et à sa légende, elle se substitue à la règle écrite.

Pour connaître les dispositions réglementaires applicables à tout projet, il faut se référer à l'ensemble des chapitres :

- "2.2. Dispositions réglementaires - cas général"
- "2.3. Cas particuliers" pour les règles morphologiques
- "2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords"

2.1. Définitions et principes

2.1.1. Emprise bâtie

Définition

L'emprise bâtie fixée au présent règlement diffère de l'emprise au sol définie par le Code de l'urbanisme.

L'emprise bâtie maximale est définie soit par un pourcentage appliqué à la surface du terrain ou par une surface maximum.

L'emprise bâtie correspond à la projection au sol des volumes bâtis.

Sont déduits :

- tout ou partie des balcons, oriel, éléments de décor architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, dans la limite de 1 m de débord ;
- les marquises ou auvents sans appui au sol protégeant les accès à la construction à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements ;
- les dispositifs de protection solaire (pare-soleils...) ;
- les dispositifs nécessaires à la récupération des eaux pluviales ;
- des dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes ;
- les dispositifs d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (rampes, ascenseurs...) ;

De même, ne sont pas pris en compte dans l'emprise bâtie :

- les constructions ou parties de constructions ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux (notamment les piscines non couvertes) ;
- par terrain, une seule construction d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² et de hauteur totale inférieure à 2,50 m ;
- les murs de clôture et les murs de soutènement ;
- les dispositifs voués au stationnement des vélos, couverts et non fermés par des murs pleins ;
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ;
- les dispositifs de protection contre le bruit des infrastructures prévus le cas échéant en application du "1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances" du présent règlement.

2.1.2. Implantation des constructions

Les implantations sont définies par des reculs (R), des retraits (L1 et L2).

2.1.2.1. Recul (R)

Définition

Le recul R d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies, qu'elles soient publiques ou privées ("voiries à vocation dominante des déplacements", "voiries à vocation relationnelle et de proximité" telles que définies au "3.1.2 Conditions de desserte" du présent règlement) et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique (VEP).

Constitue une emprise publique, un espace existant ou à créer ouvert au public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains. Ces espaces sont ouverts à la circulation des piétons, des 2 roues et/ou des véhicules motorisés.

La marge de recul est issue de l'application du recul R. Il s'agit de l'espace compris entre le recul minimum imposé et la voie ou l'emprise publique.

Principes généraux

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : tout ou partie des balcons, oriels, éléments de décors architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur. Sont également autorisés les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux.

Peuvent également être implantés dans les marges de recul, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

A l'exception des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, dûment exigées par la réglementation en vigueur, le stationnement est interdit dans une bande de 3 m à compter des voies et emprises publiques. Leurs conditions de réalisation sont définies au paragraphe "2.4.4.1. Espaces affectés au stationnement, voiries, constructions semi-enterrées".

2.1.2.2. Retraits (L1 et L2)

Définition

Le retrait L d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives L1 ou L2.

Celles-ci s'entendent de la manière suivante :

- les limites séparatives L1 aboutissent à une voie ou à une emprise publique ; il s'agit de limites séparatives latérales ;
- les limites séparatives L2 n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique ; il s'agit de limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.

Dans le cas d'une morphologie parcellaire complexe, il faut considérer comme limite L1 tout côté de terrain aboutissant à une voie ou emprise publique, y compris les éventuels décrochements ou brisures.

Dans le cas où le retrait L est dépendant de la hauteur H de la construction, cette hauteur est mesurée sur la façade la plus proche de la limite séparative, puis, le cas échéant, proportionnellement aux différentes hauteurs de la façade (voir croquis dans le glossaire).

Principes généraux

A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : tout ou partie des balcons, oriels, éléments de décors architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur. Sont également autorisées les constructions de faibles dimensions telles que précisées au "2.3. Cas particuliers" du présent règlement, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, les clôtures, les marquises, les

Règlement pièces écrites

auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements.

Peuvent également être implantés dans les marges de retrait, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

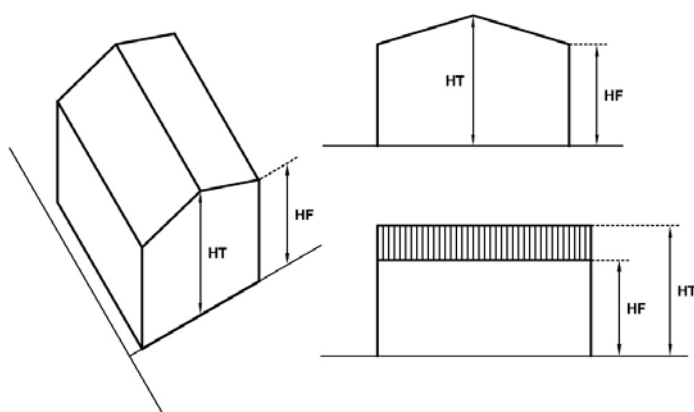
2.1.3. Hauteurs (HF et HT)

Définition

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre, d'une part le niveau du sol avant travaux ou, le cas échéant, le niveau de la voie ou de l'emprise publique (VEP) et d'autre part, un point spécifique de la construction.

- Pour la hauteur de façade H_F , ce point est situé soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

- Pour la hauteur totale H_T , il s'agit du point le plus élevé de la construction.



Les constructions ne doivent pas dépasser selon le cas un ou plusieurs des éléments suivants :

- une hauteur de façade H_F ;
- une hauteur totale H_T ;
- un gabarit ;
- un nombre de niveaux.

Toutefois, ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs H_F et H_T :

- les éléments techniques tels que cheminées, dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération de l'eau pluviale, dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;
- les éléments de décors architecturaux et les garde-corps ajourés ;
- les épaisseurs de terre et dispositifs nécessaires à la réalisation des toitures végétalisées ;
- une sur-hauteur de 1,10 m maximum de l'acrotère quand celle-ci fait fonction d'équipement de sécurité des terrasses inaccessibles.

Principes généraux

L'indication H_F (A) fixée au plan de zonage établit la possibilité pour une construction neuve de réaliser un dernier étage en attique. Il est alors fait application des dispositions suivantes :

- il n'est pas tenu compte, le cas échéant, du gabarit fixé par ailleurs ;
- l'étage en retrait est obligatoirement en recul d'au moins 2,50 m par rapport au nu des façades principales. Ce recul ne s'applique pas aux façades pignons adossées aux limites séparatives latérales.
- le débord de toiture ou de pergola au-dessus du retrait de l'étage en attique ne peut dépasser 1 m.
- si la hauteur H_F (A) est fixée à partir de la voie ou de l'espace public existant ou projeté, elle ne s'applique que dans la bande A ou, à défaut, dans une bande de 18 m à compter de la voie ou de l'espace public (ou du recul minimum imposé le cas échéant). Dans les autres cas, la H_F (A) s'applique sur toute la zone.

2.1.4. Espaces en pleine terre

Définition

Les espaces en pleine terre minimum (EPT) sont définis par un pourcentage appliqué à la surface du terrain dans le présent règlement ou fixé au plan de zonage. Le cas échéant, ce pourcentage peut être complété par l'inscription d'un cercle d'un diamètre minimum donné permettant la plantation d'un arbre.

Les espaces en pleine terre correspondent à la surface du terrain non artificialisée en pleine terre, plantée ou à planter. Ils ne peuvent pas faire l'objet de constructions, y compris enterrées, d'installations et d'aménagements conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol.

Sont notamment interdits dans les espaces en pleine terre :

- les voiries, à l'exception des sentes piétonnes à revêtements poreux ;
- l'emprise des bandes d'accès ou des servitudes de passage ;
- l'aménagement de tout stationnement ;
- la construction de tous types de bassins à fond étanche (piscines...) ;
- les fosses d'assainissement individuel.

Toutefois, sont admis dans les espaces en pleine terre :

- dans les secteurs d'assainissement individuel, les aménagements nécessaires à l'épandage en sortie de fosse ;
- les dispositifs d'arrosage enterré ;
- les dispositifs permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite réalisés sur des constructions existantes
- les clôtures.

Principes généraux

Lorsqu'un pourcentage d'emprise bâtie supérieur à celui de la zone est porté au plan de zonage, le pourcentage d'espace en pleine terre imposé est diminué de 10 points (exemple : 40 % - 10 % = 30 %).

Lorsque l'espace en pleine terre existant avant travaux ne respecte pas les normes imposées, il y est dérogé à condition de ne pas aggraver l'imperméabilisation du sol.

2.1.5. Constructions existantes

Définition

Constitue une construction existante au sens du présent règlement une construction existante avant l'approbation du PLU 3.1 comprenant l'essentiel des éléments de structures (fondations, murs porteurs, façades, planchers et couverture).

Les travaux effectués sur les constructions existantes consistent, notamment, à en changer la destination, à en modifier les façades, les toitures, et/ou les volumes existants, à étendre l'emprise bâtie dans la continuité directe des éléments bâtis existants...

Principes généraux

Si les travaux d'extension conduisent à au moins doubler l'emprise bâtie de la construction existante, les règles de "morphologie urbaine" applicables sont celles de la construction neuve. Dans le cas contraire, les règles applicables sont celles de la construction existante.

2.2. Dispositions réglementaires - cas général

Les constructions sont soumises aux dispositions réglementaires applicables aux constructions neuves ou existantes avant l'approbation du PLU 3.1, suivant le "2.1. Définitions et principes" et les règles fixées ci-après.

Pour les constructions neuves, il est nécessaire de se référer au "2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs" du présent règlement.

Pour les travaux concernant les constructions existantes, il faut se référer au "2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1" du présent règlement.

Toutefois, certains cas peuvent relever de dispositions réglementaires particulières indiquées au "2.3. Cas particuliers".

Dès lors qu'un projet cumule, sur le même terrain d'assiette, une construction neuve et des travaux d'extension sur construction existante avant l'approbation du PLU 3.1, il est fait application pour l'ensemble du projet des règles pour les constructions existantes concernant les emprises bâties et les espaces en pleine terre.

2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs

Recul	R $\geq$ 3 m ou adapté à la séquence sans pouvoir être < 3 m		
Retrait	Cas général : L1 $\geq$ 0 m L2 $\geq$ 0 m	Terrain bordé par une zone UM ou UP : L1 le long de cette limite $\geq$ H _F L2 le long de cette limite $\geq$ 10 m	Terrain bordé par une zone A ou N : L1 le long de cette limite $\geq$ 20 m L2 le long de cette limite $\geq$ 20 m
Emprise bâtie	Non réglementée ou indiquée au plan de zonage		
Espace en pleine terre	$\geq$ 15 %		
Hauteur	Non réglementée ou indiquée au plan de zonage		

2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1

Recul	R $\geq$ 3 m ou adapté à la séquence sans pouvoir être < 3 m		
Retrait	Cas général : L1 $\geq$ 0 m L2 $\geq$ 0 m	Terrain bordé par une zone UM ou UP : L1 le long de cette limite $\geq$ H _F L2 le long de cette limite $\geq$ 10 m	Terrain bordé par une zone A ou N : L1 le long de cette limite $\geq$ 20 m L2 le long de cette limite $\geq$ 20 m
Emprise bâtie	Non réglementée ou indiquée au plan de zonage		
Espace en pleine terre	$\geq$ 15 %		
Hauteur	Non réglementée ou indiquée au plan de zonage		

Lorsque la construction existante avant travaux n'est pas implantée suivant les présentes règles, une implantation différente peut être autorisée dans le respect des autres dispositions du présent règlement.

2.3. Cas particuliers

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général".

2.3.1. Piscines et constructions annexes à l'habitation de faibles dimensions

Sans objet.

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

Les règles édictées le cas échéant au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que châteaux d'eau, équipements ferroviaires ou portuaires, antennes de téléphonie mobile, éoliennes, panneaux solaires, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications...

Dans le cas d'une construction comprenant de 50 % à 100 % de surface de plancher destinée à des constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les reculs et les retraits sont supérieurs ou égal à 0 m. Les emprises bâties et espaces en pleine terre ne sont pas réglementés.

2.3.3. Implantations différentes

Un recul différent de celui fixé au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

Dès lors qu'une marge de recul est fixée au plan de zonage, elle se substitue aux règles écrites du présent règlement.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies et/ou emprises publiques, le recul s'applique sur au moins l'une d'entre elles. Sur les autres, le recul ne peut être inférieur au recul minimum imposé.

Nonobstant les dispositions fixées au "2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs", toute construction doit être implantée à au moins 20 m de la limite d'une zone A ou N.

Sur les communes de Saint-Vincent de Paul et d'Ambarès-et-Lagrave, à proximité des emprises ferroviaires, une distance au moins égale à 25 m par rapport à la limite des emprises ferroviaires des lignes à grande vitesse est imposée pour toutes les constructions nouvelles.

2.3.4. Hauteurs différentes

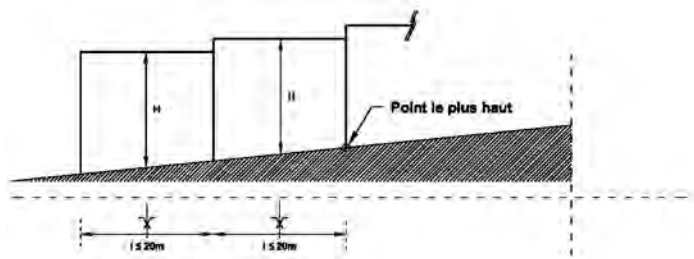
Lorsqu'une construction nouvelle, une extension et/ou une surélévation s'adosse à une construction existante, dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs H_F et H_T autorisées, la hauteur maximum de la construction nouvelle, de l'extension et/ou de la surélévation peut atteindre ces hauteurs différentes sans les dépasser.

Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs H_F et H_T autorisées, toute extension et/ou surélévation peut atteindre ces hauteurs différentes sans les dépasser.

Un projet implanté en limite de deux zones doit être conçu de manière à assurer une transition harmonieuse entre les hauteurs ou gabarits fixés pour chacune des zones.

Dans le cas d'un terrain en bordure d'une voie ou emprise publique en pente, la hauteur de la construction au droit de cette voie ou emprise est mesurée par séquences de 20 m maximum à partir de la limite séparative située au point le plus haut, et au milieu de chacune des séquences.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur de la construction est mesurée par séquence de 20 m maximum à partir du point le plus haut et au milieu de chacune des séquences.



Dans les zones susceptibles d'être exposées au risque inondation repérées au plan de zonage :

- les hauteurs maximum des constructions sont définies à partir de la cote de seuil fixée pour assurer la protection contre le risque d'inondation,
- pour les constructions existantes à usage d'habitation, la création d'un étage refuge est autorisée si les hauteurs imposées dans la zone ne le permettent pas. L'étage refuge correspond à un niveau supplémentaire d'une hauteur maximum de 3 mètres sans création de nouveaux logements.

Dans le cas de sols pollués, le niveau du sol de référence sera celui issu de la réalisation des mesures de dépollution et/ou de décontamination.

2.3.5. Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager

Une implantation différente de celle fixée au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" peut être autorisée en présence d'un Espace Boisé Classé, d'un arbre isolé, d'une servitude établie au titre du Code du Patrimoine et/ou de l'environnement, ou d'une "protection patrimoniale" établie au titre du PLU 3.1 repérés au plan de zonage.

Peuvent également justifier d'une implantation différente de celle fixée au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" :

- une masse végétale qualitative (repérée ou non) du point de vue paysager et/ou écologique ;
- une zone humide (repérée ou non) ;
- une construction remarquable (repérée ou non) du point de vue architectural, historique ou culturel ;
- un élément bâti du patrimoine vernaculaire (puits bâti, chemin creux, muret, croix de chemin...) ;
- afin de préserver l'harmonie du plan d'ensemble initial, un groupement d'habitation ou un ensemble bâti d'habitations architecturalement homogène.

Si elles existent, des dispositions particulières fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement doivent être respectées.

Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide....

L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément. Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

2.3.6. Règles particulières relatives au bruit des infrastructures

Les projets à destination d'habitation doivent être conçus de manière à réduire le bruit au sein de la construction et des espaces extérieurs de l'opération.

Le long d'une infrastructure repérée comme "périmètres d'isolement acoustique des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres" dans le plan des périmètres divers figurant en annexes informatives du PLU, une implantation différente de celle fixée au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" peut ainsi être admise concernant tout nouveau projet de construction.

Toutefois, le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, dans le respect des dispositions du présent règlement.

2.3.7. Règles particulières applicables le long des routes classées à grande circulation

Dispositions spécifiques aux entrées de ville :

- Dans les secteurs identifiés au plan de zonage en entrée de ville, des prescriptions particulières (implantation, hauteur) sont portées le cas échéant au plan de zonage. Elles s'imposent aux règles du présent règlement.

En dehors de ces espaces, les constructions doivent respecter les conditions et reculs rappelés au "1.3.6. Autres conditions particulières" du présent règlement.

2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

2.4.1. Aspect extérieur des constructions

2.4.1.1. Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes concernés par une "protection patrimoniale" repérée au plan de zonage, doivent respecter les dispositions particulières fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement.

Dès lors qu'une construction nouvelle est édifiée à proximité d'une construction concernée par une "protection patrimoniale", sur la même unité foncière ou sur une unité foncière contiguë, elle doit prendre en compte cette dernière de manière à ne pas remettre en cause son intérêt architectural, culturel et/ou historique (par exemple en terme d'implantations, de volumes, de proportions, de matériaux et de teintes, d'accompagnements paysagers).

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

- Matériaux

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire de manière à bien s'intégrer dans le respect de l'environnement bâti. Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

- Toiture

Les installations techniques situées en toiture (tels que locaux d'ascenseur, conduits et gaines de ventilation...) doivent être intégrées ou traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines plus hautes.

- Façades

Les façades bordant les voies doivent faire l'objet d'un traitement particulier, les murs et pignons aveugles y sont interdits.

Toutes les façades des constructions d'angle ou établies sur un terrain riverain de plusieurs voies, ainsi que les pignons de toutes les constructions doivent recevoir un traitement de qualité équivalente.

Dans la mesure du possible :

- les branchements et raccordements doivent être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible ;
- le parcours des descentes d'évacuation des eaux pluviales s'inscrit dans la composition des façades ;
- les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires doivent être prévues dans les façades ou sur les clôtures ;
- les dispositifs techniques tels que les appareils de climatisation et de chauffage ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils sont localisés à l'intérieur des constructions ou à défaut sur les façades latérales ou arrière.

2.4.1.2. Constructions nouvelles

Dans les secteurs présentant une unité architecturale, la volumétrie et la modénature des nouvelles constructions doivent établir la continuité des éléments ou ménager d'éventuelles transitions, sans remettre en cause le gabarit fixé.

Ainsi, les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes.

Par ailleurs, dans le respect des dispositions du présent règlement, tout projet d'expression contemporaine est autorisé dès lors qu'il participe à la qualité du paysage urbain dans lequel il s'insère.

2.4.1.3. Constructions existantes

Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent être conçues de manière à s'intégrer harmonieusement au bâti en privilégiant les principes de composition des façades de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénature) ainsi que le volume et le traitement de la toiture.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les nouveaux percements doivent s'inscrire au mieux dans l'harmonie de la composition de la façade.

La pose des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer...) ne doit pas dénaturer la composition architecturale des façades et la qualité des percements.

2.4.2. Clôtures

Les règles concernant les clôtures ne s'appliquent pas en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Lorsque le terrain est exposé à un risque d'inondation, les clôtures doivent être réalisées de manière à ne pas entraver la libre circulation des eaux.

2.4.2.1. Clôtures existantes

Le maintien et la restauration des clôtures maçonnées en pierre de taille, en moellons, les grilles en fer forgé anciennes doivent être privilégiés.

Lors de travaux d'élargissement d'emprise de voirie conduisant à la démolition d'une clôture, celle-ci peut être reconstruite à l'identique suivant le nouvel alignement dès lors que la clôture initiale a été régulièrement autorisée.

2.4.2.2. Clôtures nouvelles

La clôture sur le domaine public est constituée :

- soit d'un dispositif à claire-voie posé le cas échéant sur un mur bahut de 1 m de hauteur maximum. Le tout ne peut excéder au total 1,60 m.
- soit d'un grillage de teinte sombre, sauf nécessité ponctuelle de masquer des locaux de stockage des déchets ou des locaux et installations techniques.

Cette clôture est de préférence doublée d'une haie arbustive d'essences variées.

En limites séparatives, la hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 m. Elles pourront être doublées d'un traitement végétal d'espèces en majorité caduques, buissonnantes et/ou arbustives. En bordure d'une zone A ou N, ces clôtures doivent être réalisées à l'aide d'un dispositif à claire-voie, de préférence doublé d'une haie arbustive d'essences variées.

Les dispositifs de clôture, les matériaux utilisés à cette fin, leur aspect et leur teinte doivent permettre une bonne intégration dans les séquences urbaines et paysagères. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale. Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

Au titre de la "trame bleue" et/ou de la "trame verte", des dispositions particulières sont fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement. Dans les marges inconstructibles définies, les murs pleins sont interdits. Seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.). Les clôtures peuvent être végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et/ou arbustives.

Nonobstant les présentes dispositions, pour la suppression du bouchon ferroviaire de Bordeaux, mise à 4 voies entre La Benauge et Cenon, en cas d'impératifs liés à la sécurité des installations, les murs pleins ou autres dispositifs de sécurité sont autorisés en limite des voies et emprises publiques.

2.4.3. Affouillements et exhaussements du sol naturel

Dès lors qu'ils sont autorisés, les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être limités et traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

2.4.4. Aménagement des abords et plantations

2.4.4.1. Espaces affectés au stationnement, voiries, constructions semi-enterrées

Les aires de stationnement des véhicules motorisés sont localisées à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain. Toutefois, une partie des places de stationnement peut être autorisée à l'avant de la construction principale, hors de la marge de recul imposée. Dans ces conditions, ce stationnement est réalisé sans excéder la longueur de la façade du bâtiment et sur une seule rangée. Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, dûment exigées par la réglementation en vigueur, doivent alors être implantées dans ce linéaire, à proximité des accès à la construction.

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues ou de fossés paysagés doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet.

Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés et semi-enterrés doivent être traitées comme des terrasses accessibles ou plantées. Les dalles des toitures des parkings ou équipements en rez-de-chaussée, si elles sont attenantes à une construction plus haute, sont revêtues ou plantées de façon à limiter leur impact visuel.

Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places ne doivent pas être traitées d'un seul tenant, sans création de séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes. Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

2.4.4.2. Aménagements dans la marge de recul

Les aménagements réalisés dans les marges de recul doivent recevoir un traitement soigné. Ils doivent favoriser l'infiltration naturelle de l'eau de pluie, dans le respect des normes qualitatives en vigueur.

Dans les marges de recul supérieures ou égales à 6 m, les plantations doivent comporter des arbustes et des arbres de moyen ou grand développement en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.

2.4.4.3. Espaces extérieurs affectés au stockage

Les surfaces de stockage et de manutention sont localisées à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain ou en bordure d'une zone à vocation non économique.

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique et depuis les parcelles voisines.

2.4.4.4. Aménagement paysager et plantations

Sont considérés comme :

- arbres de petit développement : les sujets de 4 à 8 m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres de moyen développement : les sujets de 8 à 15 m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres de grand développement : les sujets de plus de 15 m de hauteur à l'âge adulte.

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction (proportions...) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie.

Lorsqu'un arbre de moyen ou grand développement est coupé lors du projet, un sujet qui aura un gabarit équivalent à l'âge adulte doit être replanté sur le terrain, sous réserve de la conformité aux règles de droit civil.

Le traitement des espaces affectés au projet doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues ou de fossés paysagés doit être privilégiée.

- Espaces boisés classés existants ou à créer et arbres isolés

Les espaces boisés classés existants ou à créer et les arbres isolés sont repérés au plan de zonage. Avant, pendant et après la réalisation du projet, l'état sanitaire du ou des arbres ne doit pas être compromis, de quelque façon que ce soit. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection

Règlement pièces écrites

au sol du houppier. L'enherbement de cette surface doit être maintenu.

- Plantations à réaliser

Les espaces repérés au plan de zonage devant faire l'objet de Plantations à Réaliser (PAR) doivent être plantés d'arbres ou d'arbustes adaptés au site, au projet et à la nature du sol.

Les plantations doivent permettre de constituer une masse arborée et / ou arbustive conséquente à l'âge adulte. Les distances entre les plantations doivent être compatibles avec les voies ou cheminements d'accès, les espaces nécessaires à l'entretien des ouvrages et la sécurité des riverains.

Dans les PAR situés en bord de cours d'eau et le long des limites séparatives d'un terrain, les plantations en baliveaux et/ou en cépées sont admises.

Dans tous les cas, les plantations doivent être réalisées avec des essences variées privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.

3. Desserte par les réseaux et services urbains

3.1. Desserte par la voirie

3.1.1. Définition de la desserte

La voie constitue la desserte du **terrain** d'assiette du projet.

3.1.2. Conditions de desserte

Qu'elles soient publiques ou privées, lors de la création de voies nouvelles ou de la requalification/élargissement de voies existantes, les emprises, autorisées ou imposées, doivent tenir compte :

- du caractère des lieux et des composantes paysagères et naturelles environnantes ;
- des conditions de sécurité des accès et des usagers ;
- de la vocation de ces voies ;
- des services qu'elles doivent permettre d'assurer.

Leur dimensionnement et leur traitement doivent être adaptés aux usages attendus suivants :

- les « voiries à vocation dominante des déplacements » (liaisons entre les territoires permettant prioritairement l'écoulement du trafic) : la largeur d'emprise de ces voies est adaptée à leur usage, à l'existence ou non de transports en commun et de stationnement, sans pour autant être inférieure à 12,5 m ;
- les « voiries à vocation relationnelle et de proximité » (voies locales de desserte au sein d'un quartier ou d'un îlot) : la largeur d'emprise de ces voies est adaptée au contexte urbain, notamment aux marges de recul des constructions, sans pour autant être inférieure à 6,5 m pour les voies à sens unique et à 8,5 m pour les voies à double sens ;
- les « perméabilités vertes et douces » (sentes, venelles, liaisons douces intra-îlots ou intra-quartier sans circulation automobile). Elles ne peuvent à elles seules constituer la desserte du terrain d'assiette du projet.

Les caractéristiques techniques et paysagères des voies doivent être adaptées à l'importance et à la nature du projet et à tous les modes de déplacement. Elles doivent permettre notamment d'assurer la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération, la circulation des services de sécurité, l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, la circulation et l'utilisation des engins d'entretien, la circulation et l'utilisation des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Si le contexte urbain ou naturel ne permet pas le maillage de la voirie :

- pour les véhicules motorisés, les impasses sont admises. Une largeur d'emprise de 8,5 m minimum est exigée. Par ailleurs, un dispositif de retournement est imposé. Il doit être adapté en fonction de la longueur de l'impasse et de la desserte, ou non, par les services urbains (collecte des déchets, etc.) ;
- des liaisons inter-quartiers végétalisées facilement accessibles par les piétons et les cyclistes doivent être recherchées. Dans tous les cas, elles sont assurées en toute sécurité.

3.2. Accès

3.2.1. Définition de l'accès

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

3.2.2. Conditions d'accès

Tout **accès** doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre et la localisation des accès devront être déterminés en tenant compte :

- des besoins liés au bon fonctionnement interne de l'opération : nature, taille, foisonnement des activités ;

Règlement pièces écrites

- des contraintes liées au bon fonctionnement du domaine public limitrophe : sécurité de circulation des véhicules motorisés, accessibilité, sécurité et confort des circulations piétonnes, offre de stationnement public, offre et aménagements existants de transport collectif (abri, arrêt, voie tramway)...

Dans le cas de plusieurs accès indépendants au sein d'une même opération, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 par 2.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Il doit être situé à une distance d'au moins 10 m des intersections des voies de desserte. Toutefois, pour les terrains d'angle dont la façade sur chaque voie est inférieure ou égale à 14 m et pour les terrains existants situés à moins de 10 m de l'intersection des voies, l'accès doit être localisé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

Sauf impossibilité technique, le choix de la localisation des rampes d'accès aux parkings enterrés ou semi-enterrés doit privilégier la moindre gêne pour les constructions contiguës (intégration à la construction, insertion dans la marge de recul en retrait des limites séparatives...).

Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès ont une largeur comprise entre 2,40 m et 3 m.

Pour les constructions à destination d'habitation de plus d'un logement, et pour les constructions relevant des autres destinations :

- les accès ont une largeur égale à 3 m avec une circulation en sens unique alterné ;
- les accès ont une largeur égale à 5,50 m avec une circulation à double sens.

Une largeur différente d'accès peut être exceptionnellement autorisée en tenant compte des besoins et contraintes liés tant au bon fonctionnement interne de l'opération qu'à celui du domaine public limitrophe.

3.2.3. 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 desservies directement par une voie ou une emprise publique.

Pour rendre constructibles les terrains concernés, elles doivent être dimensionnées pour permettre d'assurer la sécurité de leurs utilisateurs compte tenu notamment de la position de l'accès sur la voie, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Elles doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles doivent recevoir un traitement adapté au caractère des lieux et de leur environnement, notamment paysagé, et peuvent être mutualisées.

Si ces bandes d'accès ou servitudes de passage existantes avant l'approbation du PLU 3.1 ne répondent pas à ces conditions, seules les extensions et/ou surélévations mesurées sont autorisées.

La constructibilité ou non d'un terrain desservi par une nouvelle bande d'accès ou servitude de passage est portée au plan de zonage.

3.3. Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

3.3.1. Eau potable

Tout **terrain** sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Les extensions et branchements au réseau d'alimentation en eau potable doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

3.3.2. Eaux pluviales

3.3.2.1. Généralités

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

Sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent rejoindre directement le milieu naturel (par infiltration dans le sol ou rejet direct dans les eaux superficielles). A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence, au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Dans ce dernier cas, pour les constructions nouvelles et les extensions, dès lors que la surface imperméabilisée projetée est supérieure à 100 m², le débit est rejeté gravitairement au réseau public. Il est plafonné à 3 l/s/ha par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux. Dans tous les cas, l'utilisation d'un système de pompage est proscrite.

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

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

3.3.2.2. Rabattement d'eau de nappe

Le principe général est le rejet direct vers le milieu naturel (sans transiter par les réseaux publics de collecte). De façon provisoire (dans le cadre de travaux par exemple) les rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics de collecte peuvent être acceptés selon la réglementation en vigueur.

Les installations pérennes dédiées aux rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics de collecte d'eaux usées ou unitaires sont interdites. Néanmoins, ce type de rejet peut être exceptionnellement accepté vers les réseaux publics de collecte des eaux pluviales, selon la réglementation en vigueur.

3.3.3. Assainissement

3.3.3.1. Dans les secteurs d'assainissement collectif

Dans les secteurs desservis ou prévus d'être desservis par un réseau collectif d'assainissement, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur. Ces secteurs figurent dans les annexes informatives du PLU 3.1.

- Eaux usées domestiques :

Si le secteur est desservi par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées :

- le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire immédiatement.
- le raccordement des terrains supportant des constructions existantes au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public.

Si le secteur n'est pas encore desservi, et dans l'attente de la mise en service du réseau collectif des eaux usées, les terrains doivent être assainis par un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

- Eaux usées non domestiques :

Tout déversement d'effluents agricoles ou d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

3.3.3.2. Dans les secteurs d'assainissement non collectif

- Eaux usées domestiques :

Dans les secteurs actuellement non équipés qu'il n'est pas prévu de desservir par le réseau collectif d'assainissement, tout **terrain** sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur. Ces secteurs figurent dans les annexes informatives du PLU 3.1.

- Eaux usées non domestiques :

Dans les secteurs actuellement non équipés qu'il n'est pas prévu de desservir par le réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, les terrains doivent disposer de leur propre dispositif d'assainissement, proportionné aux besoins de l'activité et conformément à la réglementation en vigueur. Ces secteurs figurent dans les annexes informatives du PLU 3.1.

Les rejets vers le milieu naturel doivent faire l'objet d'une autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

3.3.3.3. Cas particuliers des eaux de piscines privées

Le rejet des eaux des piscines doit être traité dans le respect de la réglementation en vigueur. Ainsi, les eaux de vidange doivent être prioritairement rejetées dans le milieu naturel après élimination des produits de désinfection.

Par contre, les eaux de lavage (filtre...) sont assimilées à des eaux usées domestiques et doivent être traitées en conséquence.

3.3.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

D'une manière générale, les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication doivent être enterrés ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.

Sauf impératif technique, les installations liées aux réseaux (armoire technique, transformateur...) doivent être intégrées aux constructions.

Les locaux techniques indépendants doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, haie compacte.

Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires peuvent par ailleurs être prévues dans les façades ou sur les clôtures.

3.3.5. Numérique

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Toute construction neuve et / ou de locaux à destination de bureaux, d'artisanat, de commerce, d'industrie, de services publics ou d'intérêt collectif, doit réaliser un local technique adapté de 6 m² minimum.

Ce local doit être implanté sur le terrain d'assiette de la construction.

3.4. Collecte des déchets

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs. Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique mais peuvent être situés au droit de l'accès. Les locaux indépendants de stockage des déchets doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales (muret, panneau à claire-voie, haie compacte...).

3.5. Réseau de chaleur

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur classé desservant une opération et/ou une construction, les constructions neuves et les constructions faisant l'objet d'une réhabilitation importante doivent y être raccordées, dans les conditions définies par la procédure de classement.

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU 3.1

BORDEAUX
MÉTROPOLE

Règlement pièces écrites

Règlement zone **UP BIC**

Projet Bordeaux Inno Campus Extra-Rocade

> Version projet MECDU – BIC-Extra-Rocade

<https://cartoweb.bordeaux-metropole.fr/adws/app/e356e680-4468-11e7-a6e4-be74f79b4cd/index.html?context=DqMV>



Règlement pièces écrites

1. Fonctions urbaines	3
1.1. Destination des constructions	3
1.2. Occupations et utilisations du sol interdites	5
1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	6
1.3.1. Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique	6
1.3.2. Conditions particulières relatives à la destination des constructions	6
1.3.3. Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement	8
1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances	8
1.3.5. Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager	9
1.3.6. Autres conditions particulières	10
1.4. Conditions de réalisation des aires de stationnement	10
1.4.1. Stationnement des véhicules motorisés	10
1.4.2. Stationnement des vélos	13
2. Morphologie urbaine	15
2.1. Définitions et principes	15
2.1.1. Emprise bâtie	15
2.1.2. Implantation des constructions	15
2.1.3. Hauteurs (HF et HT)	17
2.1.4. Espaces en pleine terre	18
2.1.5. Constructions existantes	18
2.2. Dispositions réglementaires - cas général	19
2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs	20
2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1	21
2.3. Cas particuliers	21
2.3.1. Piscines et constructions annexes à l'habitation de faibles dimensions	21
2.3.2. Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	21
2.3.3. Implantations différentes	22
2.3.4. Hauteurs différentes	22
2.3.5. Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager	23
2.3.6. Règles particulières relatives au bruit des infrastructures	23
2.3.7. Règles particulières applicables le long des routes classées à grande circulation	23
2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	24
2.4.1. Aspect extérieur des constructions	24
2.4.2. Clôtures	26
2.4.3. Affouillements et exhaussements du sol naturel	27
2.4.4. Aménagement des abords et plantations	27
3. Desserte par les réseaux et services urbains	29
3.1. Desserte par la voirie	29
3.1.1. Définition de la desserte	29
3.1.2. Conditions de desserte	29
3.2. Accès	30
3.2.1. Définition de l'accès	30
3.2.2. Conditions d'accès	30
3.2.3. Bande d'accès ou servitude de passage	31
3.3. Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	31
3.3.1. Eau potable	31
3.3.2. Eaux pluviales	31
3.3.3. Assainissement	32
3.3.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications	33

Règlement pièces écrites

3.3.5. Numérique	33
3.4. Collecte des déchets.....	33
3.5. Réseau de chaleur	34

1. Fonctions urbaines

Le présent chapitre permet de connaître les occupations et utilisations autorisées dans la zone et les conditions qui s'y rattachent.

1.1. Destination des constructions

Les destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du Code de l'urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations.

Ces définitions sont communes à l'ensemble des zones.

Pour connaître les destinations autorisées sur la zone, il faut se référer aux deux chapitres du présent règlement :

- 1.2 "occupations et utilisations du sol interdites",
- 1.3 "occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".

Important : Les destinations qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions particulières, sont autorisées.

Définitions

• Artisanat :

Cette destination comprend les locaux destinés à des activités de fabrication, de façonnage, d'assemblage, de transformation, de réparation ou de prestation de services relevant de l'artisanat.

L'artisanat se différencie de l'industrie par son processus de production. Le travail y est faiblement divisé, les tâches manuelles y sont dominantes, peu répétitives et demandent un savoir et/ou un savoir faire important.

Les activités artisanales exercées à des fins de vente directe de leur production au public relèvent de la destination commerciale (boulangerie, boucherie...).

• Bureaux :

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées essentiellement des activités de direction (sièges sociaux), de prestation de services aux entreprises, de gestion, d'études, de conseil et/ou d'expertise, de conception, d'informatique, de recherche et développement, d'ingénierie, de vente par correspondance, de démarchage téléphonique ou de téléassistance...

Cette destination concerne également les locaux destinés à l'exercice des professions libérales de services (avocats, architectes, professions paramédicales, vétérinaires, etc...). Les cabinets médicaux, maisons médicales et regroupements de professionnels de la santé entrent dans la destination des services publics ou d'intérêt collectif à vocation sanitaire.

Les agences immobilières, banques, agences d'interim, agences de voyage, courtiers d'assurance sont compris dans cette destination.

Pour être rattachées à la destination de bureaux, les activités de présentation et de vente directe de produits au public ne peuvent y être exercées qu'à titre accessoire.

• Commerce :

Cette destination comprend les locaux destinés à la présentation, à la location ou à la vente directe de produits au public et les locaux annexes destinés à l'entreposage des produits.

Cette destination concerne également les activités de services au public telles que laveries automatiques, pressing, retouches, repassage, coiffure, soins de beauté, entretien corporel, activités photographiques, salles de jeux, reprographie, photocopie, complexes cinématographiques, enseignement de la conduite.

De la même façon, les activités artisanales exercées à des fins de vente directe de leur production au public relèvent de la destination commerciale (boulangerie, boucherie...)

Règlement pièces écrites

Les cafés et les restaurants sont compris dans cette destination, tout comme les « points permanents de retrait par la clientèle d'achats de détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile », ou « drive ».

Le commerce de gros sans activité de détail n'entre pas dans cette destination.

• Entrepôts :

Cette destination comprend les locaux logistiques destinés à l'entreposage et au reconditionnement de produits, de marchandises et de matériaux ainsi que le commerce de gros sans activité de détail.

Les "points permanents de retrait par la clientèle d'achats de détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile", ou "drive", n'entrent pas dans cette catégorie. Ils sont ainsi considérés comme des surfaces commerciales (voir destination "commerce").

• Exploitation agricole et forestière :

Cette destination comprend :

- *Pour les exploitations agricoles : les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité agricole telle que définie au Livre III, chapitre 1er du Code rural et de la pêche.*

Ils permettent notamment la culture (châssis, serres...) et/ou l'élevage des animaux, y compris les centres de transit, le stockage des productions et des récoltes, l'accueil des salariés agricoles et le rangement du matériel, la transformation des produits de l'exploitation et, le cas échéant, leur commercialisation sur le site de l'exploitation.

Ils comprennent également les centres équestres, haras, etc. dès lors qu'ils sont sans lien avec des activités de spectacle.

Ils prennent en compte la production et, le cas échéant, la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation. Toutefois, cette production doit être issue pour au moins 50 % de matières provenant de cette ou de ces exploitations.

- *Pour les exploitations forestières : toutes les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité forestière, à savoir la production de bois, le prélèvement de produits sur la forêt vivante (liège, gommages...), voire la cueillette. L'exploitation forestière permet la gestion et l'entretien durable des ressources forestières et leur valorisation marchande dans le cadre de la vente de produits bruts ou très peu transformés.*

• Habitation :

Cette destination comprend tous les logements, notamment les logements liés et nécessaires au bon fonctionnement des entreprises agricoles, forestières, artisanales, industrielles ou commerciales. Relèvent également de l'habitation, les chambres d'hôtes, les locaux ou aménagements annexes à l'habitation tels que piscine, garage, abri de jardin...

• Hébergement hôtelier :

Cette destination comprend tout mode d'hébergement relevant de l'application du livre III du Code du tourisme, notamment les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel et résidence de tourisme, les gîtes, les établissements hôteliers de plein air de type campings et parc résidentiel de loisirs. Sont aussi concernées les fermes auberges, salles de réception, etc...

Relèvent également de cette destination les résidences services dès lors que les critères suivants sont exhaustivement et cumulativement respectés :

- *un hébergement à caractère temporaire,*

- *un minimum d'espaces communs propres aux hôtels non laissés à la libre disposition de ses occupants (restauration, blanchisserie, accueil).*

A défaut du respect de l'ensemble de ces critères, ces résidences sont rattachées à la destination d'habitation.

• Industrie :

Cette destination comprend les constructions, installations et aménagements destinés à des activités économiques de fabrication, de façonnage, d'assemblage, de transformation pour produire en série des biens matériels commercialisables. Ainsi, c'est le processus de production qui différencie l'industrie de l'artisanat.

Elle comprend également les activités d'extraction et d'exploitation de matières premières, la production d'énergie, les activités de retraitement, de démantèlement et/ou de recyclage.

Règlement pièces écrites

• Services publics ou d'intérêt collectif :

Cette destination comprend les constructions, aménagements et installations, publics ou privés, destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général et à répondre à un besoin collectif, notamment dans la gestion et l'entretien des milieux naturels, dans les domaines administratifs, hospitaliers, sanitaires (cabinets médicaux, maisons médicales et regroupements de professionnels de la santé...), sociaux, culturels (salles de spectacles, cinémas hors complexes cinématographiques...), sportifs, récréatifs et de loisirs, cultuels, judiciaires et pénitenciers, de la défense, des secours et de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, de l'accueil de l'enfance et de la petite enfance.

Elle concerne également :

- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (pépinières, incubateurs) ;
- les locaux d'hébergement relevant du code de la construction et de l'habitation (hébergements et logements temporaires pour les personnes et ménages en difficultés : maisons relais, hébergements d'urgence...) ;
- les dispositifs prévus dans le cadre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage ;
- les constructions et installations destinées au bon fonctionnement des services urbains (transport, eau, assainissement, déchets, énergies, communication, dispositifs de production d'énergies renouvelables...).

Principes généraux

Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble. Ainsi, à titre d'exemple, les locaux annexes de type bureaux, locaux de gardiennage ou d'entreposage nécessaires au bon fonctionnement d'une activité d'artisanat ou d'industrie, sont rattachés à leur destination principale. Toutefois, dans certains cas, pour certaines destinations ou certains zonages, des conditions particulières peuvent être définies. Celles-ci le sont alors expressément dans la règle de la zone concernée.

Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations, au prorata de la surface de plancher affectée à chacune d'entre elles.

1.2. Occupations et utilisations du sol interdites

De manière générale, les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement, de paysage sont interdites.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, délimités au plan de zonage ou en annexe du PLU, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme et / ou de la réglementation en vigueur.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

En tous secteurs : A, B et C (les secteurs étant repérés dans le schéma figurant au chapitre "2. Morphologie urbaine") :

- Les constructions destinées à l'entrepôt, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, ou le changement de destination vers cette destination à l'exception de celles prévues au « 1.3 occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières »
- Les constructions destinées à l'habitation, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions destinées au commerce, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- L'aménagement de terrains de camping / caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs isolées.

Règlement pièces écrites

- Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent, à l'exception des terrains familiaux locatifs portés par une collectivité locale et des dispositifs prévus dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés sauf s'ils sont directement liés et nécessaires à une destination autorisée dans la zone.
- **En secteur A** (repéré dans le schéma figurant au chapitre "2. Morphologie urbaine") :
 - Les constructions destinées aux bureaux, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
 - Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".

1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sont soumises aux conditions et/ou restrictions suivantes.

1.3.1. Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

En application des dispositions du Code de l'urbanisme, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée.

Toutefois, toute reconstruction est interdite si celle-ci expose ses occupants à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité.

Par ailleurs, dans le cas où la destruction résulte d'une démolition volontaire, la reconstruction à l'identique n'est autorisée que si l'édification d'une construction équivalente s'avère impossible dans le cadre de l'application du présent règlement.

1.3.2. Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Sont autorisées dans les conditions définies ci-dessous, les constructions suivantes :

1.3.2.1. Constructions destinées au bureau

En secteur A :

Dès lors qu'ils sont compris dans une opération mixte combinant des destinations d'artisanat et/ou d'entrepôt et/ou d'industrie sont autorisés :

- les constructions destinées au bureau
- la réhabilitation, l'extension, la surélévation des constructions destinées au bureau
- le changement de destination vers le bureau.

Dans ces conditions, les bureaux ne peuvent excéder 50 % de la surface de plancher totale de l'opération et devront être situés à l'étage.

La réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de bureaux existants avant l'approbation du PLU 3.1, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

Règlement pièces écrites

1.3.2.2. Constructions destinées au commerce

En secteurs A et B :

La réhabilitation, l'extension et/ou la surélévation de commerces existants avant l'approbation du PLU 3.1, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux, avec un maximum de 400m² supplémentaires.

En secteur B, sur l'avenue Antoine Becquerel, dès lors qu'une construction à destination de commerce existant avant l'approbation du PLU3.1 est implantée sur la parcelle et qu'elle participe exclusivement à développer les services aux entreprises ou aux employés présents sur la zone sont autorisées :

- les constructions neuves issues d'une opération de démolition-reconstruction intégrées dans une opération mixte combinant plusieurs destinations dont du commerce. Dans ce cas la surface destinée au commerce ne doit pas dépasser la surface initiale majorée de 400 m², et doit être inférieure à 50% de la surface de plancher totale.

En secteur C :

Dès lors qu'elles participent exclusivement à développer les services aux entreprises ou aux employés présents sur la zone :

- les constructions destinées au commerce ;
- la réhabilitation, l'extension, la surélévation des constructions destinées au commerce ;
- le changement de destination vers le commerce.

Toutefois, dans ces conditions, elles sont autorisées dans la limite de 600 m² de surface de plancher tout compris, et ne peuvent excéder 50 % de la surface de plancher existant avant travaux ou à créer.

Est également autorisée la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de commerces existants avant l'approbation du PLU 3.1, dans la limite de 600m² supplémentaires de surface de plancher.

1.3.2.3. Constructions destinées à l'entrepôt

En tous secteurs A, B et C :

La construction, la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de constructions à destination d'entrepôt qui apportent un service au fonctionnement de l'agglomération ou de la zone d'implantation, de distribution urbaine des marchandises, de logistique urbaine ou de services de proximité, et le commerce de gros ; ces activités doivent être en lien avec les caractéristiques de la zone (notamment infrastructures et activités existantes) et leur impact sur la circulation, qui doit être apprécié compte tenu de la localisation des accès, de la nature et de l'intensité du trafic généré (fréquence journalière, nombre et gabarit des véhicules) doit être compatible avec la zone.

Est également autorisée la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de constructions à destination d'entrepôts existants avant l'approbation du PLU 3.1, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

1.3.2.4. Constructions destinées à l'habitation

En tous secteurs A, B et C :

Dès lors qu'elles sont liées et nécessaires aux activités présentes sur la zone (direction, surveillance, gardiennage) :

- les constructions destinées à l'habitation ;
- la réhabilitation, l'extension, la surélévation des constructions destinées à l'habitation ;
- le changement de destination vers l'habitation.

Est également autorisée la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation des constructions existantes avant l'approbation du PLU 3.1 destinées à l'habitation, sans création de nouveau logement, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

Règlement pièces écrites

1.3.2.5. Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

En secteur A :

La réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de constructions à destination d'hébergement hôtelier existantes avant l'approbation du PLU 3.1, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

1.3.2.6. Constructions à destination d'exploitation agricole et forestière

En tous secteurs A, B et C :

Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole sont autorisées dès lors qu'elles ne compromettent pas le développement des activités existantes ou projeté dans la zone.

1.3.3. Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement

Sans objet.

1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

Au titre de la salubrité, de la prévention des risques et de la protection contre les nuisances, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions suivantes :

1.3.4.1. Risques naturels et technologiques

Pour protéger les biens et les personnes, les occupations et utilisations du sol sont soumises à conditions, au vu de la réglementation en vigueur (plans de prévention...) et de la connaissance du risque le plus récent, en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme. Ces conditions s'appliquent notamment dans les secteurs repérés au plan de zonage ou en annexe du PLU au titre :

- de l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, affaissements, éboulements... ;
- des risques technologiques.

1.3.4.2. Installations classées

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées au titre du Code de l'environnement sont autorisées, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

1.3.4.3. Protection des constructions contre le ruissellement des eaux pluviales

A l'exception des constructions à usage agricole dans le cas de constructions neuves comme d'extension, le projet devra préciser comment sont gérées les eaux de ruissellement de surface.

La cote des accès du rez-de-chaussée ou de la dalle finie devra être au minimum à 15 cm au-dessus :

- de la cote fil d'eau du caniveau (ou assimilé) pour les bâtiments implantés à l'alignement.
- du terrain aménagé ou des points bas du terrain situés à proximité pour les bâtiments implantés en recul, en second rang ou au-delà.

Pour les parties de bâtiment enterrées ou semi enterrées, les rampes d'accès aux parkings souterrains, le point haut de l'accès sera au minimum à 15 cm au-dessus de la cote fil d'eau du caniveau (ou assimilé) ou à 15 cm au-dessus du terrain aménagé ou des points bas du terrain situés à proximité.

En cas d'impossibilité d'application des règles ci-dessus, il appartiendra au pétitionnaire de proposer une solution de gestion des eaux pluviales et d'en démontrer la viabilité et la pérennité.

1.3.4.4. Affouillements et exhaussements

Les affouillements et les exhaussements sont autorisés dès lors :

- qu'ils sont liés ou nécessaires aux activités autorisées ;

Règlement pièces écrites

- ou qu'ils sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances ;
- ou qu'ils sont liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.

1.3.4.5. Protection des aqueducs et des ressources naturelles

Afin d'en assurer la protection et le fonctionnement, dans les périmètres de protection des captages d'eau potable et dans les bandes de protection sanitaire de 70 m centrées sur l'axe des aqueducs de l'agglomération repérés au plan de zonage au 1/5000°, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur et à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

1.3.4.6. Bruit de l'aéroport

Dans les zones définies par le Plan d'Exposition au Bruit des aéronefs de l'aéroport de Bordeaux-Mérignac figurant dans les annexes du PLU, toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les dispositions dudit plan.

1.3.4.7. Bruit des infrastructures

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres (routes, rail), les constructions neuves à destination d'habitation doivent être préservées contre le bruit.

Est ainsi concerné tout nouveau projet de construction situé dans un des "périmètres d'isolement acoustique des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres" repérés dans le plan des périmètres divers figurant en annexes informatives du PLU.

La présente règle ne s'applique pas dès lors que le projet est situé dans une "séquence concernée par des dispositions particulières d'entrée de ville" repérée au plan de zonage, en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme.

1.3.5. Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager-

1.3.5.1. Continuités écologiques et / ou patrimoine bâti et paysager

Pour préserver les continuités écologiques et / ou le patrimoine bâti et paysager repérés au plan de zonage, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, à des dispositions particulières fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement.

Les travaux permettant le maintien et le bon fonctionnement des installations, aménagements et constructions liés à l'entretien et à la mise en valeur des cours d'eau sont autorisés.

Ces dispositions sont applicables en complément des règles fixées au chapitre 2 "Morphologie urbaine" du présent règlement.

1.3.5.2. Espaces boisés classés existants ou à créer et arbres isolés

Les espaces boisés classés existants ou à créer et les arbres isolés sont repérés au plan de zonage au 1/5000°. Ce classement interdit notamment 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 dispositions relatives aux espaces boisés classés existants ou à créer et aux arbres isolés s'appliquent dans les conditions fixées au "2.4.4. Aménagement des abords et plantations", au paragraphe "Aménagement paysager et plantations" du présent règlement.

1.3.5.3. Plantations à réaliser

Les espaces devant faire l'objet de Plantations à Réaliser (PAR) sont repérés au plan de zonage au 1/5000°.

Règlement pièces écrites

Les dispositions relatives à ces espaces s'appliquent dans les conditions fixées au "2.4.4. Aménagement des abords et plantations", au paragraphe "Aménagement paysager et plantations" du présent règlement.

1.3.6. Autres conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions suivantes :

1.3.6.1. Routes classées à grande circulation

En dehors des espaces urbanisés, toute construction ou installation est interdite dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations et de 75 m de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. Le classement des voies et les secteurs concernés sont identifiés dans le rapport de présentation du PLU.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ; - aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination (dans la limite des destinations autorisées dans la zone), à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Sur certains secteurs qui ont fait l'objet d'une étude d'aménagement, le PLU fixe de nouvelles règles d'implantation prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale et l'insertion urbaine et paysagère.

Ces secteurs, ayant fait l'objet d'une étude, sont identifiés au plan de zonage en "entrée de ville". Dans ce cadre, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des dispositions particulières fixées au plan de zonage et/ou au présent règlement (au 2.3.7 "Règles particulières applicables le long des routes classées à grande circulation") et/ou dans une orientation d'aménagement et de programmation territoriale.

1.4. Conditions de réalisation des aires de stationnement

L'offre de stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions définis ci-après. Les obligations en matière de stationnement sont définies en fonction :

- des destinations des constructions définies au "1.1. Destination des constructions" ;
- des secteurs indicés de 1 à 5. Ils sont portés au plan de zonage au 1/5000°, dans l'intitulé de chaque zone ;
- le cas échéant, du périmètre de modération des normes repéré au plan de zonage.

1.4.1. Stationnement des véhicules motorisés

1.4.1.1. Modalités qualitatives de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur.

L'offre de stationnement peut se situer soit sur le terrain de l'opération, soit sur un terrain situé dans son environnement immédiat. Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être accessible à pied facilement depuis l'entrée des constructions.

L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, à destination des véhicules motorisés, y compris les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

Sont ainsi considérés les voies ou les espaces sur lesquels le public peut circuler librement à pied, en vélo, à l'aide d'un véhicule motorisé ou d'un moyen de transport collectif (bus ou tram).

Pour tout projet de parking de 10 places et plus, en complément de la réglementation en vigueur, au moins 10% des places devront être raccordées à un point de charge (avec une place minimum obligatoire), offrant aux utilisateurs du parc de stationnement la possibilité d'un rechargement du véhicule.

Règlement pièces écrites

Pour les projets soumis à autorisation d'exploitation commerciale des dispositions spécifiques aux constructions de stationnement liées aux toitures et aux abords des constructions sont identifiées dans les dispositions générales du « 2.4.1. Aspect extérieur des constructions » et 2.4.4.1 : Espaces affectés au stationnement, voiries, constructions semi-enterrées »

Sauf impossibilité technique, pour tout projet de parking de plus de 100 places dans les secteurs B et C, la gestion du stationnement devra se faire en ouvrage (parking sous-terrain ou semi-enterré, parking silo...) pour au moins 25% des places.

1.4.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

- Règle générale :

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées au "1.4.1.3. Normes de stationnement".

Concernant les destinations où le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une norme chiffrée, le nombre de places doit correspondre aux besoins estimés en prenant en compte le nombre de personnes fréquentant les constructions de manière permanente (personnes travaillant dans les locaux...) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients, etc.), ainsi que les espaces de stationnement nécessaires aux véhicules de service.

Lors du calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir celui-ci au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

- Modalités pour les opérations ou parties d'opérations comprenant plusieurs constructions et / ou types de destinations :

Si une opération d'aménagement ou de construction comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, celle-ci doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des normes applicables à chacune d'elles. Cependant, les normes précitées peuvent être réduites de 50%-maximum si les places de stationnement correspondent à des occupations non concomitantes. Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places de stationnement parmi les destinations concernées.

Dans tous les cas, cette mutualisation des places de stationnement est appréciée en tenant compte de la nature des destinations concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité.

- Modalités pour les constructions existantes avant l'approbation du PLU 3.1 et les changements de destination :

De manière générale, les normes de stationnement ne sont pas applicables si l'augmentation de la surface de plancher après travaux n'excède pas 40 m². Dès lors que les normes s'appliquent, elles le sont sur la seule surface de plancher créée, déduction faite de 40 m².

De plus, pour les constructions à destination d'habitation dont la surface de plancher existante avant travaux est inférieure ou égale à 130 m², sans création de nouveau logement, les normes de stationnement ne sont pas applicables si la surface de plancher après travaux est inférieure ou égale à 170 m².

Toute réalisation de nouveau logement, y compris sans création de surface de plancher, engendre l'application des normes indiquées au "1.4.1.3. Normes de stationnement".

Pour les constructions à destination de commerce situées hors périmètres de modération, sans changement de destination, les normes ne sont pas applicables si la surface de plancher après travaux est inférieure ou égale à 1 500 m².

Règlement pièces écrites

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

Le nombre de places exigées lors de travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination.

- Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement :

Pour les constructions à destination d'habitation, le nombre minimum de places de stationnement se calcule conformément aux normes indiquées au "1.4.1.3. Normes de stationnement". Pour chaque secteur la surface de plancher créée doit être divisée par la norme correspondante.

En secteur 3, 4 et 5, ce résultat doit être rapporté au nombre de logements réalisés. Dès lors qu'il est compris entre 1 et 2, il en est fait application.

Si ce rapport est inférieur à 1, le nombre minimum de places de stationnement correspond au nombre de logements réalisés. Dès lors qu'il excède 2, le nombre minimum de places réalisées correspond à deux fois le nombre de logements réalisés.

- Conditions particulières relatives aux commerces et aux cinémas :

Nonobstant toute disposition contraire des règles spécifiques à chaque zone, les surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L.752-1 du Code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L.212-7 du Code du cinéma et de l'image animée, ne peuvent excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L.212-8 du Code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1 du Code de commerce, les surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doivent pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur. Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

- Conditions particulières relatives à l'impossibilité de réaliser des places de stationnement :

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

1.4.1.3. Normes de stationnement

Les normes de stationnement indiquées dans le tableau ci-après s'appliquent aux constructions nouvelles, aux constructions existantes et changements de destination. Dans ces deux derniers cas, les normes s'appliquent conformément aux conditions définies dans les "modalités pour les constructions existantes et les changements de destination" fixées au "1.4.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement" ci-dessus.

Règlement pièces écrites

Destinations	Secteur 5
Habitation	1 place mini pour 50 m ² de SP sans que le nombre minimum de places imposées pour le total de l'opération soit < à 1 place/logt et > à 2 places/logt
Hébergement hôtelier (HH)	1 place au moins pour 2 chambres
	1 aire de stationnement pour les cars de tourisme pour les HH de plus de 50 chambres
Bureaux	1 place au moins pour 30 m ² de SP
Commerces	SP affectée aux commerces <ou=à 100 m ² : Non réglementé
	SP affectée aux commerces >ou=à 100 m ² : 1 place au moins pour 30 m ² de SP
Artisanat, Industrie, Exploitation agricole, Entrepôt, Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur groupement et de leur localisation dans un des périmètres de modération des normes de stationnement délimités au plan de zonage. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
Aire de livraison	Surface de réserves < ou = à 200 m ² : non réglementé
	Surface de réserves > à 200 m ² L'aire de livraison à réaliser est déterminée en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité. Aire de livraison à réaliser de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

SP : surface de plancher ; SP/logt : surface de plancher par logement ; HH : hébergement hôtelier ; PM : périmètre de modération

1.4.2. Stationnement des vélos

1.4.2.1. Modalités qualitatives de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés, protégés des intempéries (a minima couverts) et facilement accessibles depuis le domaine public, via un itinéraire lisible et sécurisant. Ils doivent également être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant de stabiliser et d'attacher le vélo par le cadre).

Le stationnement des vélos doit être réalisé de plain-pied. Sous réserve d'une impossibilité technique, il est admis au niveau immédiatement inférieur ou supérieur et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'offre de stationnement pour les vélos doit se situer sur l'unité foncière de l'opération, si l'offre créée ne répond qu'aux besoins de l'opération.

Toutefois, lorsque l'offre créée permet de répondre également à d'autres besoins que ceux de l'opération, elle peut être réalisée sur une unité foncière située dans son environnement immédiat. Dans ce cas, l'offre de

Règlement pièces écrites

stationnement doit être facilement accessible à pied, par un parcours de moins de 50 m depuis l'entrée de la construction neuve.

1.4.2.2. Modalités de calcul des places de stationnement

Les normes de stationnement vélos sont applicables à toute construction.

Pour les constructions à destination d'habitation, les normes de stationnement vélos s'appliquent à toute construction ou opération de deux logements ou plus, y compris par changement de destination.

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées au "1.4.2.3. Normes de stationnement".

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

Le nombre de places exigées lors de travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination.

1.4.2.3. Normes de stationnement

Destinations	Secteur 5
Habitation	2 logements et + : 5% au moins de la SP avec un minimum de 5 m ² , ou 3% au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages.
Hébergement hôtelier (HH)	1 place au moins pour 4 chambres avec un minimum de 5 m ²
Bureaux	1,5 % au moins de SP avec un minimum de 5 m ² , ou 1% au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages
Commerces	SP affectée aux commerces hors réserves <ou= à 300 m² : Non réglementé
	SP affectée aux commerces hors réserves > à 300 m² : 1% au moins de la SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5m2 (SP plafonnée à 10 000m2)
Entrepôt, Exploitations agricoles et forestières	Non réglementé
Artisanat, Industrie, Services Publics ou d'Intérêt Collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard du réseau d'itinéraires cyclables (espaces minimum dédié de 5 m ² . Les dispositifs couverts destinés au stationnement des vélos doivent être réalisés de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

SP : surface de plancher

2. Morphologie urbaine

Le présent chapitre permet de définir les droits à construire applicables aux constructions et utilisations du sol autorisées au précédent chapitre.

Ces droits à construire sont déterminés par l'application cumulée des règles d'implantation (recul (R), retrait par rapport aux limites séparatives (L1 et L2), emprise bâtie, hauteurs (H_T et H_F) et espace en pleine terre).

Pour connaître les dispositions réglementaires applicables à tout projet, il faut se référer à l'ensemble des chapitres :

- "2.2. Dispositions réglementaires - cas général"
- "2.3. Cas particuliers" pour les règles morphologiques
- "2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords"

2.1. Définitions et principes

2.1.1. Emprise bâtie

Définition

L'emprise bâtie fixée au présent règlement diffère de l'emprise au sol définie par le Code de l'urbanisme.

L'emprise bâtie maximale est définie soit par un pourcentage appliqué à la surface du terrain ou par une surface maximum.

L'emprise bâtie correspond à la projection au sol des volumes bâtis.

Sont déduits :

- tout ou partie des balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, dans la limite de 1 m de débord ;
- les marquises ou auvents sans appui au sol protégeant les accès à la construction à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements ;
- les dispositifs de protection solaire (pare-soleils...) ;
- les dispositifs nécessaires à la récupération des eaux pluviales ;
- des dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes ;
- les dispositifs d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (rampes, ascenseurs...) ;

De même, ne sont pas pris en compte dans l'emprise bâtie :

- les constructions ou parties de constructions ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux (notamment les piscines non couvertes) ;
- par logement, une seule construction d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² et de hauteur totale inférieure à 2,50 m ;
- les murs de clôture et les murs de soutènement ;
- les dispositifs voués au stationnement des vélos, couverts et non fermés par des murs pleins ;
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ;
- les dispositifs de protection contre le bruit des infrastructures prévus le cas échéant en application du "1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances" du présent règlement.

2.1.2. Implantation des constructions

Les implantations sont définies par des reculs (R), des retraits (L1 et L2).

2.1.2.1. Recul (R)

Définition

Règlement pièces écrites

Le recul R d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies, qu'elles soient publiques ou privées ("voiries à vocation dominante des déplacements", "voiries à vocation relationnelle et de proximité" telles que définies au "3.1.2 Conditions de desserte" du présent règlement) et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique (VEP).

Constitue une emprise publique, un espace existant ou à créer ouvert au public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains. Ces espaces sont ouverts à la circulation des piétons, des 2 roues et/ou des véhicules motorisés.

La marge de recul est issue de l'application du recul R. Il s'agit de l'espace compris entre le recul minimum imposé et la voie ou l'emprise publique.

Principes généraux

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés :

- tout ou partie des balcons, oriel, éléments de décors architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur.
- les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, à l'exception des piscines.
- Ainsi que les locaux ou aires de présentation des bacs destinés à la collecte des déchets à condition qu'ils bénéficient d'un traitement qualitatif et paysager en lien avec le secteur environnant et que leur gestion soit en conformité avec le règlement de collecte en vigueur.

Peuvent également être implantés dans les marges de recul, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

A l'exception des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, dûment exigées par la réglementation en vigueur, le stationnement est interdit dans une bande de 3 m à compter des voies et emprises publiques, porté à la valeur du retrait Rm porté au plan de zonage. Leurs conditions de réalisation sont définies au paragraphe "2.4.4.1. Espaces affectés au stationnement, voiries, constructions semi-enterrées".

2.1.2.2. Retraits (L1 et L2)

Définition

Le retrait L d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives L1 ou L2.

Celles-ci s'entendent de la manière suivante :

- L1 : il s'agit de limites séparatives latérales ;
- L2 : il s'agit de limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.

Dans le cas où le retrait L est dépendant de la hauteur H de la construction, cette hauteur est mesurée sur la façade la plus proche de la limite séparative, puis, le cas échéant, proportionnellement aux différentes hauteurs de la façade (voir croquis dans le glossaire).

Principes généraux

A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : tout ou partie des balcons, oriel, éléments de décors architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur. Sont également autorisées les constructions de faibles dimensions telles que précisées au "2.3. Cas particuliers" du présent règlement, les constructions ou parties de constructions

Règlement pièces écrites

dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements.

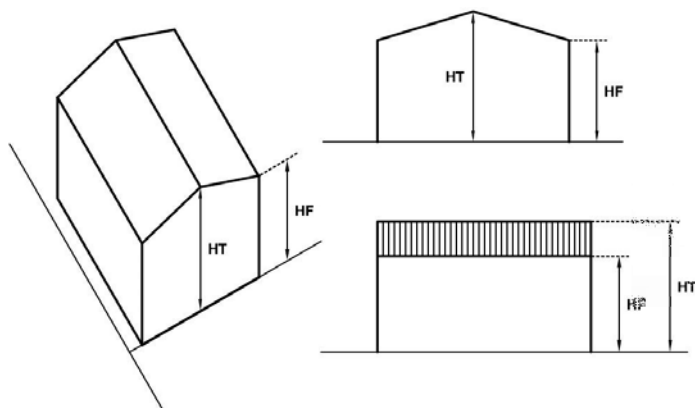
Peuvent également être implantés dans les marges de retrait, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

2.1.3. Hauteurs (HF et HT)

Définition

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre, d'une part le niveau du sol avant travaux ou, le cas échéant, le niveau de la voie ou de l'emprise publique (VEP) et d'autre part, un point spécifique de la construction.

- Pour la hauteur de façade H_F , ce point est situé soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.
- Pour la hauteur totale H_T , il s'agit du point le plus élevé de la construction.



Les constructions ne doivent pas dépasser selon le cas un ou plusieurs des éléments suivants :-

- une hauteur de façade H_F ;
- une hauteur totale H_T ;
- un gabarit ;
- un nombre de niveaux.

Toutefois, ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs H_F et H_T :

- les éléments techniques tels que cheminées, dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération de l'eau pluviale, dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;
- les éléments de décors architecturaux et les garde-corps ajourés ;
- les épaisseurs de terre et dispositifs nécessaires à la réalisation des toitures végétalisées ;
- une sur-hauteur de 1,10 m maximum de l'acrotère quand celle-ci fait fonction d'équipement de sécurité des terrasses inaccessibles.

Principes généraux

L'indication H_F (A) fixée au plan de zonage établit la possibilité pour une construction neuve de réaliser un dernier étage en attique. Il est alors fait application des dispositions suivantes :

- il n'est pas tenu compte, le cas échéant, du gabarit fixé par ailleurs ;
- l'étage en retrait est obligatoirement en recul d'au moins 2,50 m par rapport au nu des façades principales. Ce recul ne s'applique pas aux façades pignons adossées aux limites séparatives latérales.
- le débord de toiture ou de pergola au-dessus du retrait de l'étage en attique ne peut dépasser 1 m.

Règlement pièces écrites

- si la hauteur $H_F(A)$ est fixée à partir de la voie ou de l'espace public existant ou projeté, elle ne s'applique que dans la bande A ou, à défaut, dans une bande de 18 m à compter de la voie ou de l'espace public (ou du recul minimum imposé le cas échéant). Dans les autres cas, la $H_F(A)$ s'applique sur toute la zone.

2.1.4. Espaces en pleine terre

Définition

Les espaces en pleine terre minimum (EPT) sont définis par un pourcentage appliqué à la surface du terrain dans le présent règlement ou fixé au plan de zonage. Le cas échéant, ce pourcentage peut être complété par l'inscription d'un cercle d'un diamètre minimum donné permettant la plantation d'un arbre.

Les espaces en pleine terre correspondent à la surface du terrain non artificialisée en pleine terre, plantée ou à planter. Ils ne peuvent pas faire l'objet de constructions, y compris enterrées, d'installations et d'aménagements conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol.

Sont notamment interdits dans les espaces en pleine terre :

- les voiries, à l'exception des sentes piétonnes à revêtements poreux ;
- l'emprise des bandes d'accès ou des servitudes de passage ;
- l'aménagement de tout stationnement ;
- la construction de tous types de bassins à fond étanche (piscines...) ; - les fosses d'assainissement individuel.

Toutefois, sont admis dans les espaces en pleine terre :

- dans les secteurs d'assainissement individuel, les aménagements nécessaires à l'épandage en sortie de fosse ; - les dispositifs d'arrosage enterré ;
- les dispositifs permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite réalisés sur des constructions existantes
- les clôtures.

Principes généraux

Lorsqu'un pourcentage d'emprise bâtie supérieur à celui de la zone est porté au plan de zonage, le pourcentage d'espace en pleine terre imposé est diminué de 10 points (exemple : 40 % - 10 % = 30 %).

Lorsque l'espace en pleine terre existant avant travaux ne respecte pas les normes imposées, il y est dérogé à condition de ne pas aggraver l'imperméabilisation du sol.

2.1.5. Constructions existantes

Définition

Constitue une construction existante au sens du présent règlement une construction existante avant l'approbation du PLU 3.1 comprenant l'essentiel des éléments de structures (fondations, murs porteurs, façades, planchers et couverture).

Les travaux effectués sur les constructions existantes consistent, notamment, à en changer la destination, à en modifier les façades, les toitures, et/ou les volumes existants, à étendre l'emprise bâtie dans la continuité directe des éléments bâtis existants...

Principes généraux

Si les travaux d'extension conduisent à au moins doubler l'emprise bâtie de la construction existante, les règles de "morphologie urbaine" applicables sont celles de la construction neuve. Dans le cas contraire, les règles applicables sont celles de la construction existante.

Règlement pièces écrites

2.2. Dispositions réglementaires - cas général

Les constructions sont soumises aux dispositions réglementaires applicables aux constructions neuves ou existantes avant l'approbation du PLU 3.1, suivant le "2.1. Définitions et principes" et les règles fixées ci-après.

Ces règles sont définies par une règle écrite et / ou indiquées, pour tout ou partie, au plan de zonage. Dès lors qu'une règle est portée au plan de zonage et à sa légende, elle se substitue à la règle écrite.

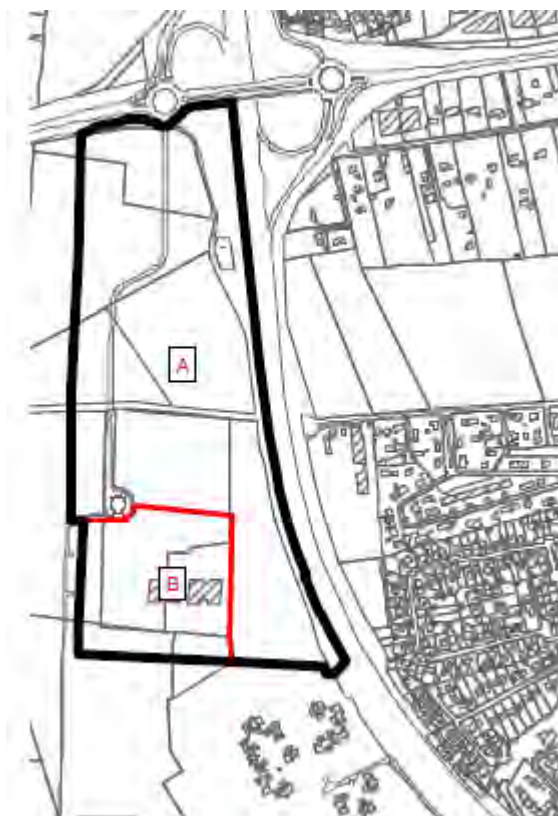
Pour les constructions neuves, il est nécessaire de se référer au "2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs" du présent règlement.

Pour les travaux concernant les constructions existantes, il faut se référer au "2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1" du présent règlement.

Toutefois, certains cas peuvent relever de dispositions réglementaires particulières indiquées au "2.3. Cas particuliers".

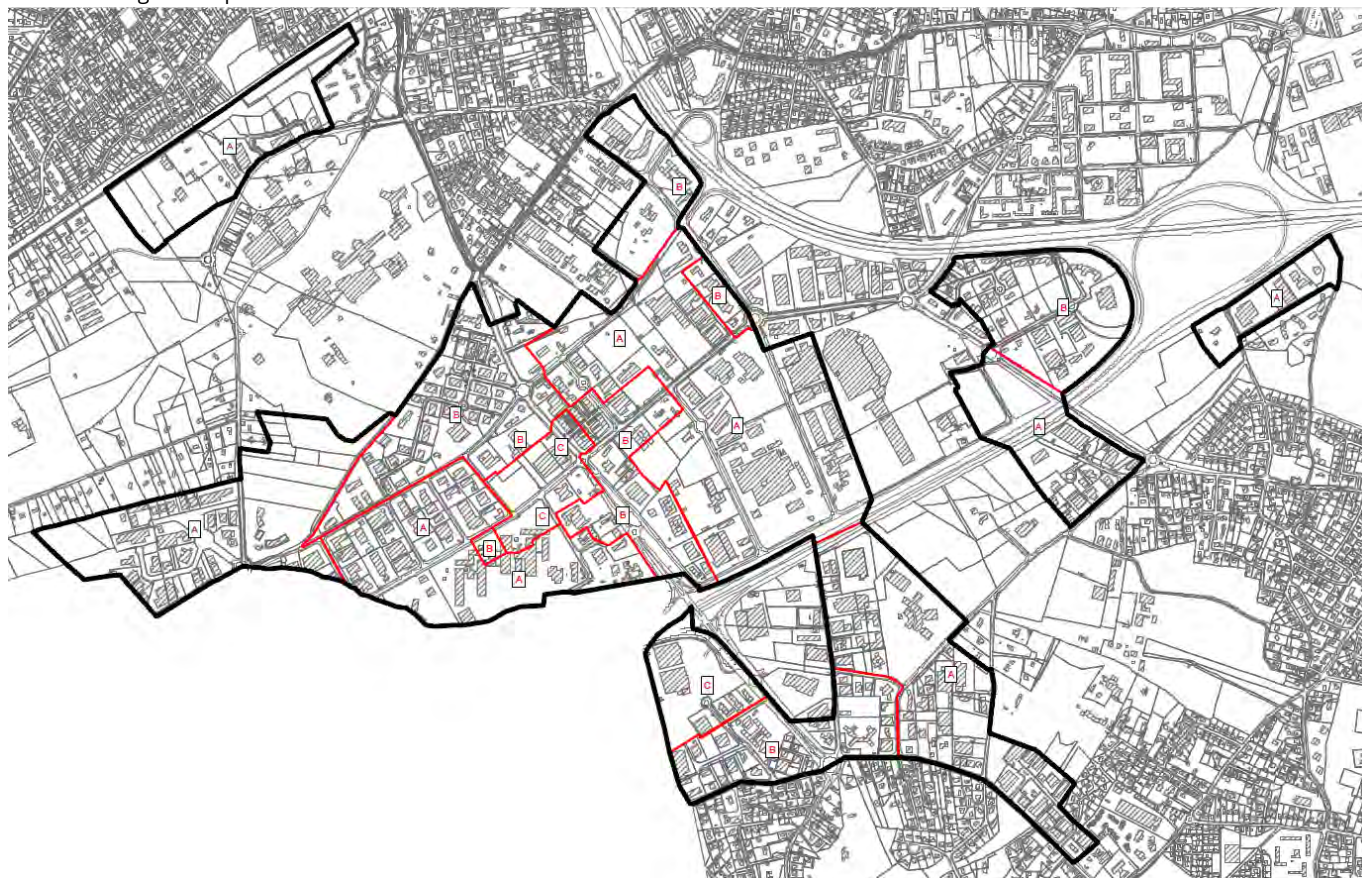
Dès lors qu'un projet cumule, sur le même terrain d'assiette, une construction neuve et des travaux d'extension sur construction existante avant l'approbation du PLU 3.1, il est fait application pour l'ensemble du projet des règles pour les constructions existantes concernant les emprises bâties et les espaces en pleine terre.

Schéma de secteurs



Il est proposé de corriger le chapitre 2.2 du règlement UP BIC en mettant en cohérence le contour de la zone du schéma de secteur avec le plan de zonage (erreur matérielle) : cf. remarque 28 de la partie 2.5.6 / A et pièce complémentaire n°7 de l'annexe 2.5 du « Mémoire en réponse ».

Règlement pièces écrites



2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs

Implantation	En secteur C : Les façades des commerces ou services présentant une vitrine ou entrée principale clientèle doivent être orientées vers la ou les voies et emprises publiques, ou la voie de desserte existante si le terrain d'assiette n'est pas desservi par une voie publique.			
Recul	R ≥ 3 m ou adapté à la séquence sans pouvoir être <3 m ou indiqué au plan de zonage. Le long de l'avenue François Mitterrand à Mérignac, l'implantation des bâtiments devra se faire à minima à 50 m de l'axe de cette voie conformément à l'étude entrée de ville. Cette règle est cumulative avec celle du recul RM qui figure au plan de zonage.			
Retrait	Cas général : L1 ≥ 0 m L2 ≥ 0 m	Terrain bordé par une zone UM ou UP : L1 le long de cette limite ≥ H _f L2 le long de cette limite ≥ 10 m	Terrain bordé par une zone A ou N : L1 le long de cette limite ≥ 20 m L2 le long de cette limite ≥ 20 m	
Emprise bâtie	Non réglementée			
Espace en pleine terre	Secteur A	≥ 25% sur l'ensemble du terrain	Dans les marges de recul :	≥ 75 % (hors accès à la parcelle depuis le domaine public)
	Secteur B	≥ 35% sur l'ensemble du terrain		≥ 75 % (hors accès à la parcelle depuis le domaine public)
	Secteur C	≥ 35% sur l'ensemble du terrain		≥ 50 % (hors accès à la parcelle depuis le domaine public)
Hauteur	Non réglementée			

2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1

Recul	R ≥ 3 m ou adapté à la séquence sans pouvoir être < 3 m ou indiqué au plan de zonage			
Retrait	Cas général : L1 ≥ 0 m L2 ≥ 0 m	Terrain bordé par une zone UM ou UP : L1 le long de cette limite ≥ H _F L2 le long de cette limite ≥ 10 m	Terrain bordé par une zone A ou N : L1 le long de cette limite ≥ 20 m L2 le long de cette limite ≥ 20 m	
Emprise bâtie	Non réglementée			
Espace en pleine terre	Secteur A	≥ 15% sur l'ensemble du terrain	Dans les marges de recul :	≥ 50 % (hors accès à la parcelle depuis le domaine public)
	Secteur B	≥ 25% sur l'ensemble du terrain		≥ 50 % (hors accès à la parcelle depuis le domaine public)
	Secteur C	≥ 25% sur l'ensemble du terrain		≥ 25 % (hors accès à la parcelle depuis le domaine public)
Hauteur	Non réglementée			

Lorsque la construction existante avant travaux n'est pas implantée suivant les présentes règles, un agrandissement sous forme d'extension ou de surélévation peut être autorisée dans le respect des autres dispositions du présent règlement. En cas de non respect des L1 et L2, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les terrains contigus.

2.3. Cas particuliers

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général".

2.3.1. Piscines et constructions annexes à l'habitation de faibles dimensions

Les présentes règles sont applicables sous réserve des dispositions fixées aux "1.2. Occupations et utilisations du sol interdites" et "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières" de la présente zone.

Piscine et petite construction isolée (abri de jardin, réserve à bois...) :

Sont implantées librement, sans tenir compte des retraits et de l'emprise bâtie :

- une piscine par logement dont la hauteur n'excède pas 60 cm ;
- une seule petite construction isolée par logement, dès lors que son emprise bâtie est inférieure ou égale à 10 m² et que sa hauteur totale est inférieure ou égale à 2,50 m.

Le recul minimum imposé est de 3 mètres.

Dans le cas d'une construction principale existant avant l'approbation du PLU, la piscine doit respecter les obligations en matière d'EPT précisées à l'article 2.2.2.

Construction isolée annexe à l'habitation (garage, dépendance ...) :

Est implantée librement, sans tenir compte des retraits, une seule construction isolée annexe à l'habitation (garage, dépendance...) par logement, dès lors que les conditions suivantes sont cumulativement remplies :

- une emprise bâtie inférieure ou égale à 30 m²,
- une hauteur totale inférieure ou égale à 4,50 m,
- une hauteur de façade inférieure ou égale à 3,50 m.

Règlement pièces écrites

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

Les règles édictées le cas échéant au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que châteaux d'eau, équipements ferroviaires ou portuaires, antennes de téléphonie mobile, éoliennes, panneaux solaires, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications...

Dans le cas d'une construction comprenant de 50 % à 100 % de surface de plancher destinée à des constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les reculs et les retraits sont supérieurs ou égal à 0 m. Les emprises bâties et espaces en pleine terre ne sont pas réglementés.

2.3.3. Implantations différentes

Un recul différent de celui fixé au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

Dès lors qu'une marge de recul est fixée au plan de zonage, elle se substitue aux règles écrites du présent règlement.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies et/ou emprises publiques, le recul s'applique sur l'ensemble des voies faisant l'objet d'une marge fixée au plan de zonage.

Nonobstant les dispositions fixées au "2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs", toute construction doit être implantée à au moins 20 m de la limite d'une zone A ou N.

2.3.4. Hauteurs différentes

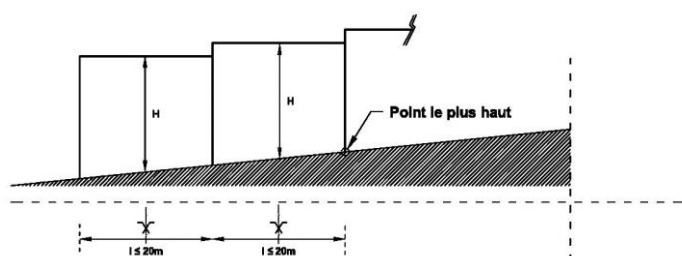
Lorsqu'une construction nouvelle, une extension et/ou une surélévation s'adosse à une construction existante, dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs H_F et H_T autorisées, la hauteur maximum de la construction nouvelle, de l'extension et/ou de la surélévation peut atteindre ces hauteurs différentes sans les dépasser.

Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs H_F et H_T autorisées, toute extension et/ou surélévation peut atteindre ces hauteurs différentes sans les dépasser.

Un projet implanté en limite de deux zones doit être conçu de manière à assurer une transition harmonieuse entre les hauteurs ou gabarits fixés pour chacune des zones.

Dans le cas d'un terrain en bordure d'une voie ou emprise publique en pente, la hauteur de la construction au droit de cette voie ou emprise est mesurée par séquences de 20 m maximum à partir de la limite séparative située au point le plus haut, et au milieu de chacune des séquences.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur de la construction est mesurée par séquence de 20 m maximum à partir du point le plus haut et au milieu de chacune des séquences.



Règlement pièces écrites

Dans les zones susceptibles d'être exposées au risque inondation repérées au plan de zonage :

- les hauteurs maximum des constructions sont définies à partir de la cote de seuil fixée pour assurer la protection contre le risque d'inondation,
- pour les constructions existantes à usage d'habitation, la création d'un étage refuge est autorisée si les hauteurs imposées dans la zone ne le permettent pas. L'étage refuge correspond à un niveau supplémentaire d'une hauteur maximum de 3 mètres sans création de nouveaux logements.

Dans le cas de sols pollués, le niveau du sol de référence sera celui issu de la réalisation des mesures de dépollution et/ou de décontamination.

2.3.5. Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager

Une implantation différente de celle fixée au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" peut être autorisée en présence d'un Espace Boisé Classé, d'un arbre isolé, d'une servitude établie au titre du Code du Patrimoine et/ou de l'environnement, ou d'une "protection patrimoniale" établie au titre du PLU 3.1 repérés au plan de zonage.

Peuvent également justifier d'une implantation différente de celle fixée au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" :

- une masse végétale qualitative (repérée ou non) du point de vue paysager et/ou écologique ;
- une zone humide (repérée ou non) ;
- une construction remarquable (repérée ou non) du point de vue architectural, historique ou culturel ;
- un élément bâti du patrimoine vernaculaire (puits bâti, chemin creux, muret, croix de chemin...) ;
- afin de préserver l'harmonie du plan d'ensemble initial, un groupement d'habitation ou un ensemble bâti d'habitations architecturalement homogène.

Si elles existent, des dispositions particulières fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement doivent être respectées.

Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide....

L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément. Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

2.3.6. Règles particulières relatives au bruit des infrastructures

Les projets à destination d'habitation doivent être conçus de manière à réduire le bruit au sein de la construction et des espaces extérieurs de l'opération.

Le long d'une infrastructure repérée comme "périmètres d'isolement acoustique des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres" dans le plan des périmètres divers figurant en annexes informatives du PLU, une implantation différente de celle fixée au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" peut ainsi être admise concernant tout nouveau projet de construction.

Toutefois, le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, dans le respect des dispositions du présent règlement.

2.3.7. Règles particulières applicables le long des routes classées à grande circulation

Dispositions spécifiques aux entrées de ville :

Règlement pièces écrites

- Dans les secteurs identifiés au plan de zonage en entrée de ville, des prescriptions particulières (implantation, hauteur) sont portées le cas échéant au plan de zonage. Elles s'imposent aux règles du présent règlement.

En dehors de ces espaces, les constructions doivent respecter les conditions et reculs rappelés au "1.3.6. Autres conditions particulières" du présent règlement.

2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

2.4.1. Aspect extérieur des constructions

2.4.1.1. Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes concernés par une "protection patrimoniale" repérée au plan de zonage, doivent respecter les dispositions particulières fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement.

Dès lors qu'une construction nouvelle est édifiée à proximité d'une construction concernée par une "protection patrimoniale", sur la même unité foncière ou sur une unité foncière contiguë, elle doit prendre en compte cette dernière de manière à ne pas remettre en cause son intérêt architectural, culturel et/ou historique (par exemple en terme d'implantations, de volumes, de proportions, de matériaux et de teintes, d'accompagnements paysagers).

Les éléments témoins d'une composition architecturale de qualité et/ou de l'histoire du site doivent être préservés et mis en valeur. Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec soin et en tenant compte de la construction principale.

Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

- Matériaux

Les matières réfléchissant la chaleur (Albédo élevé) et de teinte claire sont à privilégier sur les façades exposées au soleil afin de limiter le phénomène d'îlot de chaleur.

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire de manière à bien s'intégrer dans le respect de l'environnement bâti. Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

Toiture

Les installations techniques situées en toiture (tels que locaux d'ascenseur, conduits et gaines de ventilation...) doivent être intégrées ou traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines plus hautes.

Toute construction neuve supérieure à 1000 m² de surface de plancher doit comporter un dispositif de production d'énergie issue d'une ressource renouvelable (solaire thermique et / ou photovoltaïque, géothermie, biomasse) d'une production annuelle minimale de 20 kWh_{ef} / m² d'emprise au sol. L'ensemble des productions concernées est calculée en énergie finale selon les modalités définies dans la réglementation thermique en vigueur.

Règlement pièces écrites

Il peut être dérogé à cette règle dans les cas suivants :

- raccordement à un réseau de chaleur présentant un taux d'énergie renouvelable supérieur à 50%
- toitures du projet végétalisées
- incompatibilité liée à une technique ou réglementation en vigueur spécifique à l'activité principale envisagée

- Façades

Les façades bordant les voies doivent faire l'objet d'un traitement particulier, les murs et pignons aveugles y sont interdits.

Toutes les façades des constructions d'angle ou établies sur un terrain riverain de plusieurs voies, ainsi que les pignons de toutes les constructions doivent recevoir un traitement de qualité équivalente.

Dans la mesure du possible :

- les branchements et raccordements doivent être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible ;
- le parcours des descentes d'évacuation des eaux pluviales s'inscrit dans la composition des façades ;
- les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires doivent être prévues dans les façades ou sur les clôtures ;
- les dispositifs techniques tels que les appareils de climatisation et de chauffage ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils sont localisés à l'intérieur des constructions ou à défaut sur les façades latérales ou arrière.

2.4.1.2. Constructions nouvelles

Dans les secteurs présentant une unité architecturale, la volumétrie et la modénature des nouvelles constructions doivent établir la continuité des éléments ou ménager d'éventuelles transitions, sans remettre en cause le gabarit fixé.

Ainsi, les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes.

Par ailleurs, dans le respect des dispositions du présent règlement, tout projet d'expression contemporaine est autorisé dès lors qu'il participe à la qualité du paysage urbain dans lequel il s'insère.

2.4.1.3. Constructions existantes

Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent être conçues de manière à s'intégrer harmonieusement au bâti en privilégiant les principes de composition des façades de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénature) ainsi que le volume et le traitement de la toiture.

Les nouveaux percements doivent s'inscrire au mieux dans l'harmonie de la composition de la façade.

La pose des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer...) ne doit pas dénaturer la composition architecturale des façades et la qualité des percements.

2.4.1.4. Rez-de-chaussée et devantures en façade sur l'espace public

Dans le secteur C, le traitement des rez-de-chaussée bordant le domaine public doit éviter le plus largement possible les locaux aveugles en façade et limiter les parties pleines, préjudiciables à la qualité de l'ambiance urbaine. Ils doivent présenter des rythmes, des jeux de matières et de teintes, des transparences. Le traitement de leur façade doit être cohérent avec les niveaux des étages supérieurs. Les façades commerciales doivent s'intégrer au cadre bâti de la ville.

Règlement pièces écrites

Les devantures se développant sur plusieurs niveaux peuvent être autorisées à condition que l'immeuble ait été conçu dans cette perspective, ou bien que son architecture le permette (rez-de chaussée entresolé par exemple).

Lorsqu'une même vitrine ou devanture se développe sur plusieurs bâtiments contigus, les limites de ces bâtiments sont nettement marquées sur la hauteur du rez-de-chaussée (partie pleine, joint creux, descente d'eaux pluviales, ...).

2.4.2. Clôtures

Les règles concernant les clôtures ne s'appliquent pas en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Lorsque le terrain est exposé à un risque d'inondation, les clôtures doivent être réalisées de manière à ne pas entraver la libre circulation des eaux.

Lorsque le terrain est concerné par une servitude d'utilité publique, des prescriptions différentes de celles-ci-dessous peuvent être imposées.

Les dispositifs de clôture, les matériaux utilisés à cette fin, leur aspect et leur teinte doivent permettre une bonne intégration dans les séquences urbaines et paysagères. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale. Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

Au titre de la "trame bleue" et/ou de la "trame verte", des dispositions particulières sont fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement. Dans les marges inconstructibles définies, les murs pleins sont interdits. Seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.).

2.4.2.1. Clôtures existantes

Lors de travaux d'élargissement d'emprise de voirie conduisant à la démolition d'une clôture, celle-ci sera reconstruite en respectant les prescriptions de l'article 2.4.2.2.

2.4.2.2. Clôtures nouvelles

En limite du domaine public :

1- *Cas général :*

Les clôtures sont constituées :

- soit d'un dispositif à claire-voie posé le cas échéant sur un mur bahut de 1 m de hauteur maximum. Le tout ne peut excéder au total 1,6 m, sauf impératif lié à la nature de l'activité prévue (entrepôt sous douane, site confidentiel défense, etc.)
- soit d'un grillage de teinte sombre, sauf nécessité ponctuelle de masquer des locaux de stockage des déchets ou des locaux et installations techniques.

2- *En limite des axes faisant l'objet d'un recul RM au plan de zonage,*

- l'incidence visuelle des clôtures sera minimisée. Le dispositif installé sera nécessairement doublé d'une haie arbustive d'essences variées ou plantées de grimpantes. Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune.
- lorsque des solutions hydrauliques compensatoires de type noues sont prévues, les clôtures devront être implantées dans la mesure du possible dans la solution compensatoire

En limites séparatives :

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 m. Elles pourront être doublées d'un traitement végétal d'espèces en majorité caduques, buissonnantes et/ou arbustives. En bordure d'une zone A ou N, ces clôtures doivent être réalisées à l'aide d'un dispositif à claire-voie, de préférence doublé d'une haie arbustive d'essences variées.

Règlement pièces écrites

2.4.3. Affouillements et exhaussements du sol naturel

Dès lors qu'ils sont autorisés, les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être limités et traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

2.4.4. Aménagement des abords et plantations

2.4.4.1. Espaces affectés au stationnement, voiries, constructions semi-enterrées

Les aires de stationnement des véhicules motorisés sont localisées à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain. Dans ce cas les implantations sur le côté seront privilégiées. Toutefois, une partie des places de stationnement peut être autorisée à l'avant de la construction principale, hors de la marge de recul imposée. Dans ces conditions, ce stationnement est réalisé sans excéder la longueur de la façade du bâtiment et sur une seule rangée. Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, dûment exigées par la réglementation en vigueur, doivent alors être implantées dans ce linéaire, à proximité des accès à la construction.

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues ou de fossés paysagés doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet.

Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés et semi-enterrés doivent être traitées comme des terrasses accessibles ou plantées. Les dalles des toitures des parkings ou équipements en rez-de-chaussée, si elles sont attenantes à une construction plus haute, sont revêtues ou plantées de façon à limiter leur impact visuel.

Les matières réfléchissant la chaleur (Albédo élevé) et de teinte claire sont à privilégier afin de limiter le phénomène d'îlot de chaleur.

Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places ne doivent pas être traitées d'un seul tenant, sans création de séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes. Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

Toute aire de stationnement prévue dans le cadre d'un projet commercial soumis à autorisation spécifique d'exploitation intégrera des revêtements de surface, aménagements hydrauliques ou dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols. Ces dispositifs seront repris et expliqués dans la notice associée au projet.

Lorsque les aménagements intègrent la réalisation d'une aire de stationnement pour véhicules légers au sol et en extérieur d'une surface supérieure à 1000 m² ou dépassant 1000m² d'emprise au sol lorsqu'ils sont réalisés en ouvrage, la conception du projet intègre la possibilité d'implanter ultérieurement une production photovoltaïque en ombrières sur les parties ne présentant pas de masques solaires d'origines arborées ou bâties.

2.4.4.2. Aménagements dans la marge de recul

Les aménagements réalisés dans les marges de recul doivent recevoir un traitement soigné. Conformément aux dispositions 2.2.1 et 2.2.2 du présent règlement, les marges de recul garantiront un minimum d'espace de

Règlement pièces écrites

pleine terre favorisant l'infiltration naturelle de l'eau de pluie, dans le respect des normes qualitatives en vigueur.

Dans les marges de recul supérieures ou égales à 6 m ou indiquées au plan de zonage au 1/5000^e, des dispositions paysagères spécifiques aux clôtures et à la qualité des plantations seront exigées. Celles-ci sont respectivement précisées au 2.4.2.2 et 2.4.4.4 du présent règlement.

Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues ou de fossés paysagés et plantés doit être privilégiée.

En particulier, sur les axes faisant l'objet d'un recul Rm au plan de zonage au 1/5000^e, les marges de recul accueilleront en priorité les éventuelles solutions compensatoires, qui devront être paysagées en lien avec l'espace public limitrophe et/ ou, le cas échéant, les aménagement paysagers des parcelles mitoyennes.

2.4.4.3. Espaces extérieurs affectés au stockage

Les surfaces de stockage et de manutention sont localisées à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain ou en bordure d'une zone à vocation non économique, où une localisation sur un des côtés du bâtiment peut être envisagée, dès lors qu'un traitement paysager de la façade sur rue est réalisé.

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique et depuis les parcelles voisines.

2.4.4.4. Aménagement paysager et plantations

Le traitement des espaces extérieurs et paysagers affectés au projet doit être soigné.

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction (proportions...) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie.

Toutefois, un projet paysager différent peut être autorisé dès lors que, de manière cumulative :

- il s'appuie sur les masses végétales existantes ;
- il comporte des strates diversifiées (arbres de petit, moyen et/ou de grand développement) et d'essences variées privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes ;

il comprend un espace d'agrément d'un seul tenant ouvert aux usagers de l'opération

Sont considérés comme :

- arbres de petit développement : les sujets de 4 à 8 m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres de moyen développement : les sujets de 8 à 15 m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres de grand développement : les sujets de plus de 15 m de hauteur à l'âge adulte.

Lorsqu'un arbre de moyen ou grand développement est coupé lors du projet, un sujet qui aura un gabarit équivalent à l'âge adulte doit être replanté sur le terrain, sous réserve de la conformité aux règles de droit civil et sauf disposition différente liée à une autorisation de défrichement au titre du code forestier.

Les aménagements paysagers devront mettre en réseau les espaces « de nature » identifiés ou non au PLU. Ils devront favoriser les continuités paysagères et les accroches aux trames vertes et bleues identifiées aux alentours afin de limiter les ruptures écologiques : l'orientation et les principes d'implantation des constructions devront pour cela prendre en compte et favoriser la qualité paysagère et la biodiversité présente sur le terrain avant aménagement. L'armature paysagère à mettre en place sera composée d'espaces naturels en pleine terre spécifiquement dédiés à la pérennisation et l'amélioration des conditions de biodiversité du site. Les lisières de ces espaces feront l'objet d'une attention particulière afin de ne pas rompre les continuités.

Plantations dans les marges de recul :

Règlement pièces écrites

- Il sera planté au moins 1 arbre de grand développement par tranche de 75m² d'espace de plein terre, dans les marges de recul repérées au plan de zonage au 1/5000^e,
- Dans marges de recul supérieures ou égales à 6 m, les plantations doivent comporter des arbres de moyen ou grand développement en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non allergènes.
- Dans le cas de marges de recul inférieures, elles seront plantées d'arbustes et de plantes couvre-sol

Plantations dans les marges de retrait :

Les aménagements réalisés dans les marges de retrait doivent recevoir un traitement soigné. Ils doivent favoriser l'infiltration naturelle de l'eau de pluie, dans le respect des normes qualitatives en vigueur. Les marges de retrait seront plantées d'arbres et/ou arbustes en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non allergènes.

- Espaces boisés classés existants ou à créer et arbres isolés

Les espaces boisés classés existants ou à créer et les arbres isolés sont repérés au plan de zonage. Avant, pendant et après la réalisation du projet, l'état sanitaire du ou des arbres ne doit pas être compromis, de quelque façon que ce soit. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. L'enherbement de cette surface doit être maintenu.

- Plantations à réaliser

Les espaces repérés au plan de zonage devant faire l'objet de Plantations à Réaliser (PAR) doivent être plantés d'arbres ou d'arbustes adaptés au site, au projet et à la nature du sol.

Les plantations doivent permettre de constituer une masse arborée et / ou arbustive conséquente à l'âge adulte. Les distances entre les plantations doivent être compatibles avec les voies ou cheminements d'accès, les espaces nécessaires à l'entretien des ouvrages et la sécurité des riverains.

Dans les PAR situés en bord de cours d'eau et le long des limites séparatives d'un terrain, les plantations en baliveaux et/ou en cépées sont admises. Dans tous les cas, les plantations doivent être réalisées avec des essences variées privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.

3. Desserte par les réseaux et services urbains

3.1. Desserte par la voirie

3.1.1. Définition de la desserte

La voie constitue la desserte du **terrain** d'assiette du projet.

3.1.2. Conditions de desserte

Qu'elles soient publiques ou privées, lors de la création de voies nouvelles ou de la requalification/élargissement de voies existantes, les emprises, autorisées ou imposées, doivent tenir compte : - du caractère des lieux et des composantes paysagères et naturelles environnantes ;

- des conditions de sécurité des accès et des usagers ;
- de la vocation de ces voies ;
- des services qu'elles doivent permettre d'assurer.

Leur dimensionnement et leur traitement doivent être adaptés aux usages attendus suivants :

- les « voiries à vocation dominante des déplacements » (liaisons entre les territoires permettant prioritairement l'écoulement du trafic) : la largeur d'emprise de ces voies est adaptée à leur usage, à l'existence ou non de transports en commun et de stationnement, sans pour autant être inférieure à 12,5 m ;
- les « voiries à vocation relationnelle et de proximité » (voies locales de desserte au sein d'un quartier ou d'un îlot) : la largeur d'emprise de ces voies est adaptée au contexte urbain, notamment aux marges de recul des constructions, sans pour autant être inférieure à 6,5 m pour les voies à sens unique et à 8,5 m pour les voies à double sens ;

Règlement pièces écrites

- les « perméabilités vertes et douces » (sentes, venelles, liaisons douces intra-îlots ou intra-quartier sans circulation automobile). Elles ne peuvent à elles seules constituer la desserte du terrain d'assiette du projet.

Les caractéristiques techniques et paysagères des voies doivent être adaptées à l'importance et à la nature du projet et à tous les modes de déplacement. Elles doivent permettre notamment d'assurer la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération, la circulation des services de sécurité, l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, la circulation et l'utilisation des engins d'entretien, la circulation et l'utilisation des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Si le contexte urbain ou naturel ne permet pas le maillage de la voirie :

- pour les véhicules motorisés, les impasses sont admises. Une largeur d'emprise de 8,5 m minimum est exigée. Par ailleurs, un dispositif de retournement est imposé. Il doit être adapté en fonction de la longueur de l'impasse et de la desserte, ou non, par les services urbains (collecte des déchets, etc.) ;
- des liaisons inter-quartiers végétalisées facilement accessibles par les piétons et les cyclistes doivent être recherchées. Dans tous les cas, elles sont assurées en toute sécurité.

3.2. Accès

3.2.1. Définition de l'accès

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

3.2.2. Conditions d'accès

Tout **accès** doit permettre d'assurer le confort et la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre et la localisation des accès devront être déterminés en tenant compte :

- des besoins liés au bon fonctionnement interne de l'opération : nature, taille, foisonnement des activités ;
- des contraintes liées au bon fonctionnement du domaine public limitrophe : sécurité de circulation des véhicules motorisés, accessibilité, sécurité et confort des circulations piétonnes, offre de stationnement public, offre et aménagements existants de transport collectif (abri, arrêt, voie tramway)...

Dans le cas de plusieurs accès indépendants au sein d'une même opération, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 par 2.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Il doit être situé à une distance d'au moins 10 m des intersections des voies de desserte. Toutefois, pour les terrains d'angle dont la façade sur chaque voie est inférieure ou égale à 14 m et pour les terrains existants situés à moins de 10 m de l'intersection des voies, l'accès doit être localisé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

Sauf impossibilité technique, le choix de la localisation des rampes d'accès aux parkings enterrés ou semi-enterrés doit privilégier la moindre gêne pour les constructions contiguës (intégration à la construction, insertion dans la marge de recul en retrait des limites séparatives...).

Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès ont une largeur comprise entre 2,40 m et 3 m.

Pour les constructions à destination d'habitation de plus d'un logement, et pour les constructions relevant des autres destinations :

Règlement pièces écrites

- les accès ont une largeur égale à 3 m avec une circulation en sens unique alterné ;
- les accès ont une largeur égale à 5,50 m avec une circulation à double sens.

Une largeur différente d'accès peut être exceptionnellement autorisée en tenant compte des besoins et contraintes liés tant au bon fonctionnement interne de l'opération qu'à celui du domaine public limitrophe.

Un seul accès par opération sera possible sur les secteurs suivants, desservies par une voirie riveraine d'un itinéraire bus structurant, à savoir :

- avenue du Haut-Lévêque, de l'avenue Gustave Eiffel à la l'Avenue de Canéjan ;
- avenue Gustave Eiffel, de l'avenue du Haut-Lévêque à l'avenue de Saige ;
- et avenue de Tuileranne.

3.2.3. 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 desservies directement par une voie ou une emprise publique.

Pour rendre constructibles les terrains concernés, elles doivent être dimensionnées pour permettre d'assurer la sécurité de leurs utilisateurs compte tenu notamment de la position de l'accès sur la voie, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Elles doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles doivent recevoir un traitement adapté au caractère des lieux et de leur environnement, notamment paysagé, et peuvent être mutualisées.

Si ces bandes d'accès ou servitudes de passage existantes avant l'approbation du PLU 3.1 ne répondent pas à ces conditions, seules les extensions et/ou surélévations mesurées sont autorisées.

La constructibilité ou non d'un terrain desservi par une nouvelle bande d'accès ou servitude de passage est portée au plan de zonage.

3.3. Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

3.3.1. Eau potable

Tout **terrain** sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Les extensions et branchements au réseau d'alimentation en eau potable doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

3.3.2. Eaux pluviales

3.3.2.1. Généralités

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

Règlement pièces écrites

Sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent préférentiellement rejoindre directement le milieu naturel (par infiltration dans le sol ou rejet direct dans les eaux superficielles).

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées gravitairement, suivant le cas, et par ordre de préférence, au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Dans tous les cas, l'utilisation d'un système de pompage est proscrite à l'exception des pompes de reprise des rampes d'accès aux parkings souterrains.

Pour les constructions nouvelles et les extensions, dès lors que la surface imperméabilisée projetée est supérieure à 100 m², le projet présentera obligatoirement la solution retenue pour la gestion des eaux pluviales. Dans le cas d'un rejet final au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue, le débit rejeté est plafonné à 3 l/s/ha

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

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales en aérien (noues, bassins, etc...) seront préférentiellement disposés dans les marges de recul et retraits, conformément aux dispositions 2.4.2 et 2.4.4, du présent règlement.

3.3.2.2. Rabattement d'eau de nappe

Le principe général est le rejet direct vers le milieu naturel (sans transiter par les réseaux publics de collecte). De façon provisoire (dans le cadre de travaux par exemple) les rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics de collecte peuvent être acceptés selon la réglementation en vigueur.

Les installations pérennes dédiées aux rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics de collecte d'eaux usées ou unitaires sont interdites. Néanmoins, ce type de rejet peut être exceptionnellement accepté vers les réseaux publics de collecte des eaux pluviales, selon la réglementation en vigueur.

3.3.3. Assainissement

3.3.3.1. Dans les secteurs d'assainissement collectif

Dans les secteurs desservis ou prévus d'être desservis par un réseau collectif d'assainissement, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur. Ces secteurs figurent dans les annexes informatives du PLU 3.1.

- Eaux usées domestiques :

Si le secteur est desservi par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées :

- le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire immédiatement.
- le raccordement des terrains supportant des constructions existantes au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public.

Si le secteur n'est pas encore desservi, et dans l'attente de la mise en service du réseau collectif des eaux usées, les terrains doivent être assainis par un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

- Eaux usées non domestiques :

Règlement pièces écrites

Tout déversement d'effluents agricoles ou d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

3.3.3.2. Dans les secteurs d'assainissement non collectif

- Eaux usées domestiques :

Dans les secteurs actuellement non équipés qu'il n'est pas prévu de desservir par le réseau collectif d'assainissement, tout **terrain** sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur. Ces secteurs figurent dans les annexes informatives du PLU 3.1.

- Eaux usées non domestiques :

Dans les secteurs actuellement non équipés qu'il n'est pas prévu de desservir par le réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, les terrains doivent disposer de leur propre dispositif d'assainissement, proportionné aux besoins de l'activité et conformément à la réglementation en vigueur. Ces secteurs figurent dans les annexes informatives du PLU 3.1.

Les rejets vers le milieu naturel doivent faire l'objet d'une autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

3.3.3.3. Cas particuliers des eaux de piscines privées

Le rejet des eaux des piscines doit être traité dans le respect de la réglementation en vigueur. Ainsi, les eaux de vidange doivent être prioritairement rejetées dans le milieu naturel après élimination des produits de désinfection.

Par contre, les eaux de lavage (filtre...) sont assimilées à des eaux usées domestiques et doivent être traitées en conséquence.

3.3.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

D'une manière générale, les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication doivent être enterrés ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.

Sauf impératif technique, les installations liées aux réseaux (armoire technique, transformateur...) doivent être intégrées aux constructions.

Les locaux techniques indépendants doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, haie compacte.

Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires peuvent par ailleurs être prévues dans les façades ou sur les clôtures.

Le regroupement des espaces techniques sera à privilégier (coffrets Electricité, eau, gaz, télécoms...)

3.3.5. Numérique

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Toute construction neuve et / ou de locaux à destination de bureaux, d'artisanat, de commerce, d'industrie, de services publics ou d'intérêt collectif, doit réaliser un local technique adapté de 6 m² minimum.

Ce local doit être implanté sur le terrain d'assiette de la construction.

3.4. Collecte des déchets

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs. Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique mais peuvent être situés au droit de l'accès.

Règlement pièces écrites

Les locaux indépendants de stockage des déchets doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales (muret, panneau à claire-voie, haie compacte...).

3.5. Réseau de chaleur

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur classé desservant une opération et/ou une construction, les constructions neuves et les constructions faisant l'objet d'une réhabilitation importante doivent y être raccordées, dans les conditions définies par la procédure de classement.

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU 3.1

BORDEAUX
MÉTROPOLE

Règlement pièces écrites

Règlement zone UPZ 1

Pessac / Gradignan - Bersol

> 1^{re} révision approuvée par délibération du Conseil de la
Métropole en date du 16 décembre 2016



1. Fonctions urbaines	3
1.1. Destination des constructions	3
1.2. Occupations et utilisations du sol interdites	5
1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	6
1.3.1. Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique	6
1.3.2. Conditions particulières relatives à la destination des constructions	6
1.3.3. Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement	6
1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances	6
1.3.5. Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager	7
1.3.6. Autres conditions particulières	8
1.4. Conditions de réalisation des aires de stationnement	8
1.4.1. Stationnement des véhicules motorisés	9
1.4.2. Stationnement des vélos	12
2. Morphologie urbaine	14
2.1. Définitions et principes	14
2.1.1. Emprise bâtie	14
2.1.2. Implantation des constructions	14
2.1.3. Hauteurs (HF et HT)	16
2.1.4. Espaces en pleine terre	17
2.1.5. Constructions existantes	17
2.2. Dispositions réglementaires - cas général	17
2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs	19
2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1	20
2.3. Cas particuliers	20
2.3.1. Piscines et constructions annexes à l'habitation de faibles dimensions	20
2.3.2. Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	20
2.3.3. Implantations différentes	20
2.3.4. Hauteurs différentes	21
2.3.5. Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager	21
2.3.6. Règles particulières relatives au bruit des infrastructures	22
2.3.7. Règles particulières applicables le long des routes classées à grande circulation	22
2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	22
2.4.1. Aspect extérieur des constructions	22
2.4.2. Clôtures	23
2.4.3. Affouillements et exhaussements du sol naturel	24
2.4.4. Aménagement des abords et plantations	24
3. Desserte par les réseaux et services urbains	26
3.1. Desserte par la voirie	26
3.1.1. Définition de la desserte	26
3.1.2. Conditions de desserte	26
3.2. Accès	26
3.2.1. Définition de l'accès	26
3.2.2. Conditions d'accès	26
3.2.3. Bande d'accès ou servitude de passage	27
3.3. Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	27
3.3.1. Eau potable	27
3.3.2. Eaux pluviales	28
3.3.3. Assainissement	28
3.3.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications	29
3.3.5. Numérique	29
3.4. Collecte des déchets	29
3.5. Réseau de chaleur	30

1. Fonctions urbaines

Le présent chapitre permet de connaître les occupations et utilisations autorisées dans la zone et les conditions qui s'y rattachent.

1.1. Destination des constructions

Les destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du Code de l'urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations.

Ces définitions sont communes à l'ensemble des zones.

Pour connaître les destinations autorisées sur la zone, il faut se référer aux deux chapitres du présent règlement :

- 1.2 "occupations et utilisations du sol interdites",
- 1.3 "occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".

Important : Les destinations qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions particulières, sont autorisées.

Définitions

• Artisanat :

Cette destination comprend les locaux destinés à des activités de fabrication, de façonnage, d'assemblage, de transformation, de réparation ou de prestation de services relevant de l'artisanat.

L'artisanat se différencie de l'industrie par son processus de production. Le travail y est faiblement divisé, les tâches manuelles y sont dominantes, peu répétitives et demandent un savoir et/ou un savoir faire important.

Les activités artisanales exercées à des fins de vente directe de leur production au public relèvent de la destination commerciale (boulangerie, boucherie...).

• Bureaux :

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées essentiellement des activités de direction (sièges sociaux), de prestation de services aux entreprises, de gestion, d'études, de conseil et/ou d'expertise, de conception, d'informatique, de recherche et développement, d'ingénierie, de vente par correspondance, de démarchage téléphonique ou de téléassistance...

Cette destination concerne également les locaux destinés à l'exercice des professions libérales de services (avocats, architectes, professions paramédicales, vétérinaires, etc...). Les cabinets médicaux, maisons médicales et regroupements de professionnels de la santé entrent dans la destination des services publics ou d'intérêt collectif à vocation sanitaire.

Les agences immobilières, banques, agences d'intérim, agences de voyage, courtiers d'assurance sont compris dans cette destination.

Pour être rattachées à la destination de bureaux, les activités de présentation et de vente directe de produits au public ne peuvent y être exercées qu'à titre accessoire.

• Commerce :

Cette destination comprend les locaux destinés à la présentation, à la location ou à la vente directe de produits au public et les locaux annexes destinés à l'entreposage des produits.

Cette destination concerne également les activités de services au public telles que laveries automatiques, pressing, retouches, repassage, coiffure, soins de beauté, entretien corporel, activités photographiques, salles de jeux, reprographie, photocopie, complexes cinématographiques, enseignement de la conduite.

De la même façon, les activités artisanales exercées à des fins de vente directe de leur production au public relèvent de la destination commerciale (boulangerie, boucherie...)

Les cafés et les restaurants sont compris dans cette destination, tout comme les « points permanents de retrait par la clientèle d'achats de détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile », ou « drive ».

Le commerce de gros sans activité de détail n'entre pas dans cette destination.

• Entrepôts :

Cette destination comprend les locaux logistiques destinés à l'entreposage et au reconditionnement de produits, de marchandises et de matériaux ainsi que le commerce de gros sans activité de détail.

Les "points permanents de retrait par la clientèle d'achats de détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile", ou "drive", n'entrent pas dans cette catégorie. Ils sont ainsi considérés comme des surfaces commerciales (voir destination "commerce").

• **Exploitation agricole et forestière :**

Cette destination comprend :

- Pour les exploitations agricoles : les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité agricole telle que définie au Livre III, chapitre 1er du Code rural et de la pêche.

Ils permettent notamment la culture (châssis, serres...) et/ou l'élevage des animaux, y compris les centres de transit, le stockage des productions et des récoltes, l'accueil des salariés agricoles et le rangement du matériel, la transformation des produits de l'exploitation et, le cas échéant, leur commercialisation sur le site de l'exploitation.

Ils comprennent également les centres équestres, haras, etc. dès lors qu'ils sont sans lien avec des activités de spectacle.

Ils prennent en compte la production et, le cas échéant, la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation. Toutefois, cette production doit être issue pour au moins 50 % de matières provenant de cette ou de ces exploitations.

- Pour les exploitations forestières : toutes les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité forestière, à savoir la production de bois, le prélèvement de produits sur la forêt vivante (liège, gommages...), voire la cueillette. L'exploitation forestière permet la gestion et l'entretien durable des ressources forestières et leur valorisation marchande dans le cadre de la vente de produits bruts ou très peu transformés.

• **Habitation :**

Cette destination comprend tous les logements, notamment les logements liés et nécessaires au bon fonctionnement des entreprises agricoles, forestières, artisanales, industrielles ou commerciales. Relèvent également de l'habitation, les chambres d'hôtes, les locaux ou aménagements annexes à l'habitation tels que piscine, garage, abri de jardin...

• **Hébergement hôtelier :**

Cette destination comprend tout mode d'hébergement relevant de l'application du livre III du Code du tourisme, notamment les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel et résidence de tourisme, les gîtes, les établissements hôteliers de plein air de type campings et parc résidentiel de loisirs. Sont aussi concernées les fermes auberges, salles de réception, etc...

Relèvent également de cette destination les résidences services dès lors que les critères suivants sont exhaustivement et cumulativement respectés :

- un hébergement à caractère temporaire,

- un minimum d'espaces communs propres aux hôtels non laissés à la libre disposition de ses occupants (restauration, blanchisserie, accueil).

A défaut du respect de l'ensemble de ces critères, ces résidences sont rattachées à la destination d'habitation.

• **Industrie :**

Cette destination comprend les constructions, installations et aménagements destinés à des activités économiques de fabrication, de façonnage, d'assemblage, de transformation pour produire en série des biens matériels commercialisables. Ainsi, c'est le processus de production qui différencie l'industrie de l'artisanat.

Elle comprend également les activités d'extraction et d'exploitation de matières premières, la production d'énergie, les activités de retraitement, de démantèlement et/ou de recyclage.

• **Services publics ou d'intérêt collectif :**

Cette destination comprend les constructions, aménagements et installations, publics ou privés, destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général et à répondre à un besoin collectif, notamment dans la gestion et l'entretien des milieux naturels, dans les domaines administratifs, hospitaliers, sanitaires (cabinets médicaux, maisons médicales et regroupements de professionnels de la santé...), sociaux, culturels (salles de spectacles, cinémas hors complexes cinématographiques...), sportifs, récréatifs et de loisirs, cultuels, judiciaires et pénitenciers, de la défense, des secours et de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, de l'accueil de l'enfance et de la petite enfance.

Elle concerne également :

- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (pépinières, incubateurs) ;
- les locaux d'hébergement relevant du code de la construction et de l'habitation (hébergements et logements temporaires pour les personnes et ménages en difficultés : maisons relais, hébergements d'urgence...) ;
- les dispositifs prévus dans le cadre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage ;
- les constructions et installations destinées au bon fonctionnement des services urbains (transport, eau, assainissement, déchets, énergies, communication, dispositifs de production d'énergies renouvelables...).

Principes généraux

Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble. Ainsi, à titre d'exemple, les locaux annexes de type bureaux, locaux de gardiennage ou d'entreposage nécessaires au bon fonctionnement d'une activité d'artisanat ou d'industrie, sont rattachés à leur destination principale. Toutefois, dans certains cas, pour certaines destinations ou certains zonages, des conditions particulières peuvent être définies. Celles-ci le sont alors expressément dans la règle de la zone concernée.

Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations, au prorata de la surface de plancher affectée à chacune d'entre elles.

1.2. Occupations et utilisations du sol interdites

De manière générale, les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement, de paysage sont interdites.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, délimités au plan de zonage ou en annexe du PLU, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme et / ou de la réglementation en vigueur.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées aux bureaux, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions destinées à l'entrepôt, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, ou le changement de destination vers cette destination.
- Les constructions destinées à l'habitation, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions destinées à l'industrie, ou le changement de destination vers cette destination à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- L'aménagement de terrains de camping / caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs isolées.
- Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés sauf s'ils sont directement liés et nécessaires à une destination autorisée dans la zone.

1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sont soumises aux conditions et/ou restrictions suivantes.

1.3.1. Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

En application des dispositions du Code de l'urbanisme, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée.

Toutefois, toute reconstruction est interdite si celle-ci expose ses occupants à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité.

Par ailleurs, dans le cas où la destruction résulte d'une démolition volontaire, la reconstruction à l'identique n'est autorisée que si l'édification d'une construction équivalente s'avère impossible dans le cadre de l'application du présent règlement.

1.3.2. Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Sont autorisées dans les conditions définies ci-dessous, les constructions suivantes :

1.3.2.1. Constructions destinées au bureau

La construction de bureaux dès lors qu'ils sont compris dans une opération mixte combinant des destinations autorisées dans la zone.

La réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de bureaux existants avant l'approbation du PLU 3.1, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

1.3.2.2. Constructions destinées à l'entrepôt

La réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de constructions à destination d'entrepôts existants avant l'approbation du PLU 3.1, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

1.3.2.3. Constructions destinées à l'industrie

La réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de constructions à destination d'industrie existants avant l'approbation du PLU 3.1, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

1.3.2.4. Constructions destinées à l'habitation

Dès lors qu'elles sont nécessaires aux activités présentes sur la zone (direction, surveillance, gardiennage) :

- les constructions destinées à l'habitation ;
- la réhabilitation, l'extension, la surélévation des constructions destinées à l'habitation ;
- le changement de destination vers l'habitation.

Est également autorisée la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation des constructions existantes avant l'approbation du PLU 3.1 destinées à l'habitation, sans création de nouveau logement, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

1.3.3. Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement

Sans objet.

1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

Au titre de la salubrité, de la prévention des risques et de la protection contre les nuisances, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions suivantes :

1.3.4.1. Risques naturels et technologiques

Pour protéger les biens et les personnes, les occupations et utilisations du sol sont soumises à conditions, au vu de la réglementation en vigueur (plans de prévention...) et de la connaissance du risque le plus récent, en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme. Ces conditions s'appliquent notamment dans les secteurs repérés au plan de zonage ou en annexe du PLU au titre :

- de l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, affaissements, éboulements... ;
- des risques technologiques.

1.3.4.2. Installations classées

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées au titre du Code de l'environnement sont autorisées, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

1.3.4.3. Protection des constructions contre le ruissellement des eaux pluviales

La cote des rez-de-chaussée des constructions neuves doit être supérieure d'au moins 15 cm par rapport à la cote du sol au droit des portes d'accès à la construction ou par rapport au niveau d'eau le plus élevé connu.

1.3.4.4. Affouillements et exhaussements

Les affouillements et les exhaussements sont autorisés dès lors :

- qu'ils sont liés ou nécessaires aux activités autorisées ;
- ou qu'ils sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances ;
- ou qu'ils sont liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.

1.3.4.5. Protection des aqueducs et des ressources naturelles

Afin d'en assurer la protection et le fonctionnement, dans les périmètres de protection des captages d'eau potable et dans les bandes de protection sanitaire de 70 m centrées sur l'axe des aqueducs de l'agglomération repérés au plan de zonage au 1/5000^e, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur et à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

1.3.4.6. Bruit de l'aéroport

Dans les zones définies par le Plan d'Exposition au Bruit des aéronefs de l'aéroport de Bordeaux-Mérignac figurant dans les annexes du PLU, toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les dispositions dudit plan.

1.3.4.7. Bruit des infrastructures

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres (routes, rail), les constructions neuves à destination d'habitation doivent être préservées contre le bruit.

Est ainsi concerné tout nouveau projet de construction situé dans un des "périmètres d'isolement acoustique des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres" repérés dans le plan des périmètres divers figurant en annexes informatives du PLU.

La présente règle ne s'applique pas dès lors que le projet est situé dans une "séquence concernée par des dispositions particulières d'entrée de ville" repérée au plan de zonage, en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme.

1.3.5. Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager

1.3.5.1. Continuités écologiques et / ou patrimoine bâti et paysager

Pour préserver les continuités écologiques et / ou le patrimoine bâti et paysager repérés au plan de zonage, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, à des dispositions particulières fixées au

Règlement pièces écrites

document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement.

Les travaux permettant le maintien et le bon fonctionnement des installations, aménagements et constructions liés à l'entretien et à la mise en valeur des cours d'eau sont autorisés.

Ces dispositions sont applicables en complément des règles fixées au chapitre 2 "Morphologie urbaine" du présent règlement.

1.3.5.2. Espaces boisés classés existants ou à créer et arbres isolés

Les espaces boisés classés existants ou à créer et les arbres isolés sont repérés au plan de zonage au 1/5000°. Ce classement interdit notamment 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 dispositions relatives aux espaces boisés classés existants ou à créer et aux arbres isolés s'appliquent dans les conditions fixées au "2.4.4. Aménagement des abords et plantations", au paragraphe "Aménagement paysager et plantations" du présent règlement.

1.3.5.3. Plantations à réaliser

Les espaces devant faire l'objet de Plantations à Réaliser (PAR) sont repérés au plan de zonage au 1/5000°.

Les dispositions relatives à ces espaces s'appliquent dans les conditions fixées au "2.4.4. Aménagement des abords et plantations", au paragraphe "Aménagement paysager et plantations" du présent règlement.

1.3.6. Autres conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions suivantes :

1.3.6.1. Routes classées à grande circulation

En dehors des espaces urbanisés, toute construction ou installation est interdite dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations et de 75 m de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. Le classement des voies et les secteurs concernés sont identifiés dans le rapport de présentation du PLU.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination (dans la limite des destinations autorisées dans la zone), à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Sur certains secteurs qui ont fait l'objet d'une étude d'aménagement, le PLU fixe de nouvelles règles d'implantation prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale et l'insertion urbaine et paysagère.

Ces secteurs, ayant fait l'objet d'une étude, sont identifiés au plan de zonage en "entrée de ville". Dans ce cadre, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des dispositions particulières fixées au plan de zonage et/ou au présent règlement (au 2.3.7 "Règles particulières applicables le long des routes classées à grande circulation") et/ou dans une orientation d'aménagement et de programmation territoriale.

1.4. Conditions de réalisation des aires de stationnement

L'offre de stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions définis ci-après. Les obligations en matière de stationnement sont définies en fonction :

- des destinations des constructions définies au "1.1. Destination des constructions" ;
- des secteurs indicés de 1 à 5. Ils sont portés au plan de zonage au 1/5000°, dans l'intitulé de chaque zone ;
- le cas échéant, du périmètre de modération des normes repéré au plan de zonage.

1.4.1. Stationnement des véhicules motorisés

1.4.1.1. Modalités qualitatives de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur.

L'offre de stationnement peut se situer soit sur le terrain de l'opération, soit sur un terrain situé dans son environnement immédiat. Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être accessible à pied facilement depuis l'entrée des constructions.

L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, à destination des véhicules motorisés, y compris les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

Sont ainsi considérés les voies ou les espaces sur lesquels le public peut circuler librement à pied, en vélo, à l'aide d'un véhicule motorisé ou d'un moyen de transport collectif (bus ou tram).

1.4.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

- Règle générale :

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées au "1.4.1.3. Normes de stationnement".

Concernant les destinations où le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une norme chiffrée, le nombre de places doit correspondre aux besoins estimés en prenant en compte le nombre de personnes fréquentant les constructions de manière permanente (personnes travaillant dans les locaux...) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients, etc.), ainsi que les espaces de stationnement nécessaires aux véhicules de service.

Lors du calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir celui-ci au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

- Modalités pour les opérations ou parties d'opérations comprenant plusieurs constructions et / ou types de destinations :

Si une opération d'aménagement ou de construction comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, celle-ci doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des normes applicables à chacune d'elles. Cependant, les normes précitées peuvent être réduites de 20 % maximum si les places de stationnement correspondent à des occupations non concomitantes. Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places de stationnement parmi les destinations concernées.

Dans tous les cas, cette mutualisation des places de stationnement est appréciée en tenant compte de la nature des destinations concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité.

- Modalités pour les constructions existantes avant l'approbation du PLU 3.1 et les changements de destination :

De manière générale, les normes de stationnement ne sont pas applicables si l'augmentation de la surface de plancher après travaux n'excède pas 40 m². Dès lors que les normes s'appliquent, elles le sont sur la seule surface de plancher créée, déduction faite de 40 m².

De plus, pour les constructions à destination d'habitation dont la surface de plancher existante avant travaux est inférieure ou égale à 130 m², sans création de nouveau logement, les normes de stationnement ne sont pas applicables si la surface de plancher après travaux est inférieure ou égale à 170 m².

Toute réalisation de nouveau logement, y compris sans création de surface de plancher, engendre l'application des normes indiquées au "1.4.1.3. Normes de stationnement".

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

Le nombre de places exigées lors de travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination.

- Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement :

Pour les constructions à destination d'habitation, le nombre minimum de places de stationnement se calcule conformément aux normes indiquées au "1.4.1.3. Normes de stationnement". Pour chaque secteur la surface de plancher créée doit être divisée par la norme correspondante.

En secteur 3, 4 et 5, ce résultat doit être rapporté au nombre de logements réalisés. Dès lors qu'il est compris entre 1 et 2, il en est fait application.

Si ce rapport est inférieur à 1, le nombre minimum de places de stationnement correspond au nombre de logements réalisés. Dès lors qu'il excède 2, le nombre minimum de places réalisées correspond à deux fois le nombre de logements réalisés.

- Conditions particulières relatives aux commerces et aux cinémas :

Nonobstant toute disposition contraire des règles spécifiques à chaque zone, les surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L.752-1 du Code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L.212-7 du Code du cinéma et de l'image animée, ne peuvent excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L.212-8 du Code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1 du Code de commerce, les surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doivent pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

- Conditions particulières relatives à l'impossibilité de réaliser des places de stationnement :

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

1.4.1.3. Normes de stationnement

Les normes de stationnement indiquées dans le tableau ci-après s'appliquent aux constructions nouvelles, aux constructions existantes et changements de destination. Dans ces deux derniers cas, les normes s'appliquent conformément aux conditions définies dans les "modalités pour les constructions existantes et les changements de destination" fixées au "1.4.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement" ci-dessus.

Normes applicables aux constructions nouvelles, aux constructions existantes et changements de destination

Destinations	Secteur 1	Secteur 2		Secteur 3		Secteur 4		Secteur 5
Habitation	1 place mini par logt	1 place mini par logt		1 place mini pour 65 m² de SP sans que le nombre minimum de places imposé pour le total de l'opération soit < à 1 place/logt et > à 2 places/logt		1 place mini pour 55 m² de SP sans que le nombre minimum de places imposé pour le total de l'opération soit < à 1 place/logt et > à 2 places/logt		1 place mini pour 50 m² de SP sans que le nombre minimum de places imposé pour le total de l'opération soit < à 1 place/logt et > à 2 places/logt
Hébergement hôtelier (HH)	1 place au plus pour 4 chambres	Hors PM 1 place au moins pour 3 chambres	Dans PM 1 place au plus pour 4 chambres	Hors PM 1 place au moins pour 2 chambres	Dans PM 1 place au plus pour 3 chambres	Hors PM 1 place au moins pour 2 chambres	Dans PM 1 place au plus pour 3 chambres	1 place au moins pour 2 chambres
Bureaux	1 place au plus pour 100 m² de SP	Hors PM 1 place au moins pour 70 m² de SP	Dans PM 1 place au plus pour 80 m² de SP	Hors PM 1 place au moins pour 40 m² de SP	Dans PM 1 place au plus pour 50 m² de SP	Hors PM 1 place au moins pour 40 m² de SP	Dans PM 1 place au plus pour 50 m² de SP	1 place au moins pour 30m² de SP
Commerces	SP affectée aux commerces hors réserves	SP affectée aux commerces < ou = à 300 m² hors réserves		SP affectée aux commerces < ou = à 300 m² hors réserves non réglementé		SP affectée aux commerces < ou = à 300 m² hors réserves non réglementé		SP affectée aux commerces < ou = à 100 m² hors réserves non réglementé
		Hors PM	Dans PM	Hors PM	Dans PM	Hors PM	Dans PM	
		non réglementé	1 place au plus pour 70m² de SP	1 place au moins pour 40 m² de SP	1 place au plus pour 50 m² de SP	1 place au moins pour 40 m² de SP	1 place au plus pour 50 m² de SP	
		SP affectée aux commerces > à 300 m² hors réserves	Hors PM	Dans PM	Hors PM	Dans PM		
Artisanat, Industrie, Exploitation agricole ou forestière, Entrepôt, Services publics ou d'intérêt collectif	1 place au plus pour 80m² de SP	SP affectée aux commerces > à 300 m² hors réserves		SP affectée aux commerces > à 300 m² hors réserves		SP affectée aux commerces > à 300 m² hors réserves		SP affectée aux commerces > à 100 m² hors réserves
		Hors PM	Dans PM	Hors PM	Dans PM	Hors PM	Dans PM	
Aire de livraison		1 place au moins pour 60 m² de SP	1 place au plus pour 70 m² de SP	1 place au moins pour 40 m² de SP	1 place au plus pour 50 m² de SP	1 place au moins pour 40 m² de SP	1 place au plus pour 50 m² de SP	1 place au moins pour 30m² de SP
Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation dans un des périmètres de modération des normes de stationnement délimités au plan de zonage. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.								
Surface de réserves < ou = à 200 m² : non réglementé								
Surface de réserves > à 200 m² : L'aire de livraison à réaliser est déterminée en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité. Aire de livraison à réaliser de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.								

1.4.2. Stationnement des vélos

1.4.2.1. Modalités qualitatives de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés, protégés des intempéries (a minima couverts) et facilement accessibles depuis le domaine public. Ils doivent également être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant de stabiliser et d'attacher le vélo par le cadre).

Le stationnement des vélos doit être réalisé de plain pied. Sous réserve d'une impossibilité technique, il est admis au niveau immédiatement inférieur ou supérieur et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'offre de stationnement pour les vélos doit se situer sur l'unité foncière de l'opération, si l'offre créée ne répond qu'aux besoins de l'opération.

Toutefois, lorsque l'offre créée permet de répondre également à d'autres besoins que ceux de l'opération, elle peut être réalisée sur une unité foncière située dans son environnement immédiat. Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être facilement accessible à pied, par un parcours de moins de 50 m depuis l'entrée de la construction neuve.

1.4.2.2. Modalités de calcul des places de stationnement

Les normes de stationnement vélos sont applicables à toute construction.

Pour les constructions à destination d'habitation, les normes de stationnement vélos s'appliquent à toute construction ou opération de deux logements ou plus, y compris par changement de destination.

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées au "1.4.2.3. Normes de stationnement".

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

Le nombre de places exigées lors de travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination.

1.4.2.3. Normes de stationnement

Destinations	Secteur 1	Secteur 2	Secteur 3	Secteur 4	Secteur 5
Habitation	2 logements et + : 5 % au moins de la SP avec un minimum de 5 m ² , ou 3 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages				
Hébergement hôtelier (HH)	1 place au moins pour 3 chambres avec un minimum de 5 m ²	1 place au moins pour 3 chambres avec un minimum de 5 m ²	1 place au moins pour 4 chambres avec un minimum de 5 m ²	1 place au moins pour 4 chambres avec un minimum de 5 m ²	1 place au moins pour 4 chambres avec un minimum de 5 m ²
Bureaux	3 % au moins de SP avec un minimum de 5 m ² , ou 2 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages	3 % au moins de SP avec un minimum de 5 m ² , ou 2 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages	1,5 % au moins de SP avec un minimum de 5 m ² , ou 1 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages	1,5 % au moins de SP avec un minimum de 5 m ² , ou 1 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages	1,5 % au moins de SP avec un minimum de 5 m ² , ou 1 % au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages
Commerces	SP affectée aux commerces hors réserves < ou = à 300 m ² non réglementé				
	SP affectée aux commerces hors réserves > à 300 m ²				
	2 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²)	2 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²)	1 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²)	1 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²)	1 % au moins de SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²)
Entrepôts, exploitations agricoles et forestières	Non réglementé				
Artisanat, Industrie, Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard du réseau d'itinéraires cyclables (espace minimum dédié de 5 m ²) Les dispositifs couverts destinés au stationnement des vélos doivent être réalisés de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêner les report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.				

SP : surface de plancher

2. Morphologie urbaine

Le présent chapitre permet de définir les droits à construire applicables aux constructions et utilisations du sol autorisées au précédent chapitre.

Ces droits à construire sont déterminés par l'application cumulée des règles d'implantation (recul (R), retrait par rapport aux limites séparatives (L1 et L2), emprise bâtie, hauteurs (H_T et H_F) et espace en pleine terre).

Ces règles sont définies par une règle écrite et / ou indiquées, pour tout ou partie, au plan de zonage. Dès lors qu'une règle est portée au plan de zonage et à sa légende, elle se substitue à la règle écrite.

Pour connaître les dispositions réglementaires applicables à tout projet, il faut se référer à l'ensemble des chapitres :

- "2.2. Dispositions réglementaires - cas général"
- "2.3. Cas particuliers" pour les règles morphologiques
- "2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords"

2.1. Définitions et principes

2.1.1. Emprise bâtie

Définition

L'emprise bâtie fixée au présent règlement diffère de l'emprise au sol définie par le Code de l'urbanisme.

L'emprise bâtie maximale est définie soit par un pourcentage appliqué à la surface du terrain ou par une surface maximum.

L'emprise bâtie correspond à la projection au sol des volumes bâtis.

Sont déduits :

- tout ou partie des balcons, oriel, éléments de décor architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, dans la limite de 1 m de débord ;
- les marquises ou auvents sans appui au sol protégeant les accès à la construction à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements ;
- les dispositifs de protection solaire (pare-soleils...) ;
- les dispositifs nécessaires à la récupération des eaux pluviales ;
- des dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes ;
- les dispositifs d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (rampes, ascenseurs...) ;

De même, ne sont pas pris en compte dans l'emprise bâtie :

- les constructions ou parties de constructions ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux (notamment les piscines non couvertes) ;
- par terrain, une seule construction d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² et de hauteur totale inférieure à 2,50 m ;
- les murs de clôture et les murs de soutènement ;
- les dispositifs voués au stationnement des vélos, couverts et non fermés par des murs pleins ;
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ;
- les dispositifs de protection contre le bruit des infrastructures prévus le cas échéant en application du "1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances" du présent règlement.

2.1.2. Implantation des constructions

Les implantations sont définies par des reculs (R), des retraits (L1 et L2).

2.1.2.1. Recul (R)

Définition

Le recul R d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies, qu'elles soient publiques ou privées ("voiries à vocation dominante des déplacements", "voiries à vocation relationnelle et de proximité" telles que définies au "3.1.2 Conditions de desserte" du présent règlement) et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique (VEP).

Constitue une emprise publique, un espace existant ou à créer ouvert au public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains. Ces espaces sont ouverts à la circulation des piétons, des 2 roues et/ou des véhicules motorisés.

La marge de recul est issue de l'application du recul R. Il s'agit de l'espace compris entre le recul minimum imposé et la voie ou l'emprise publique.

Principes généraux

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : tout ou partie des balcons, oriels, éléments de décors architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur. Sont également autorisés les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux.

Peuvent également être implantés dans les marges de recul, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

A l'exception des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, dûment exigées par la réglementation en vigueur, le stationnement est interdit dans une bande de 3 m à compter des voies et emprises publiques. Leurs conditions de réalisation sont définies au paragraphe "2.4.4.1. Espaces affectés au stationnement, voiries, constructions semi-enterrées".

2.1.2.2. Retraits (L1 et L2)

Définition

Le retrait L d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives L1 ou L2.

Celles-ci s'entendent de la manière suivante :

- les limites séparatives L1 aboutissent à une voie ou à une emprise publique ; il s'agit de limites séparatives latérales ;
- les limites séparatives L2 n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique ; il s'agit de limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.

Dans le cas d'une morphologie parcellaire complexe, il faut considérer comme limite L1 tout côté de terrain aboutissant à une voie ou emprise publique, y compris les éventuels décrochements ou brisures.

Dans le cas où le retrait L est dépendant de la hauteur H de la construction, cette hauteur est mesurée sur la façade la plus proche de la limite séparative, puis, le cas échéant, proportionnellement aux différentes hauteurs de la façade (voir croquis dans le glossaire).

Principes généraux

A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : tout ou partie des balcons, oriels, éléments de décors architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur. Sont également autorisées les constructions de faibles dimensions telles que précisées au "2.3. Cas particuliers" du présent règlement, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, les clôtures, les marquises, les

Règlement pièces écrites

auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements.

Peuvent également être implantés dans les marges de retrait, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

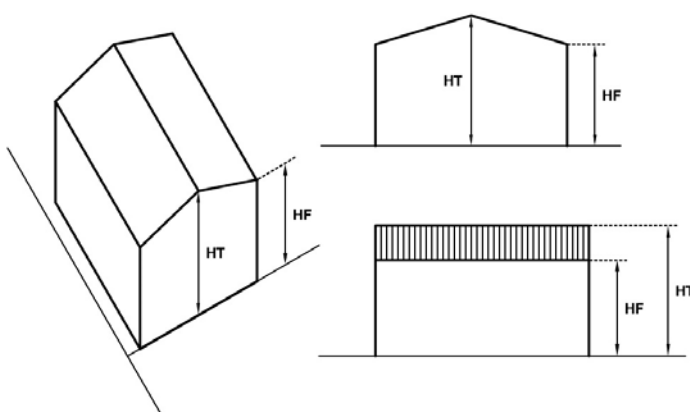
2.1.3. Hauteurs (HF et HT)

Définition

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre, d'une part le niveau du sol avant travaux ou, le cas échéant, le niveau de la voie ou de l'emprise publique (VEP) et d'autre part, un point spécifique de la construction.

- Pour la hauteur de façade H_F , ce point est situé soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

- Pour la hauteur totale H_T , il s'agit du point le plus élevé de la construction.



Les constructions ne doivent pas dépasser selon le cas un ou plusieurs des éléments suivants :

- une hauteur de façade H_F ;
- une hauteur totale H_T ;
- un gabarit ;
- un nombre de niveaux.

Toutefois, ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs H_F et H_T :

- les éléments techniques tels que cheminées, dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération de l'eau pluviale, dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;
- les éléments de décors architecturaux et les garde-corps ajourés ;
- les épaisseurs de terre et dispositifs nécessaires à la réalisation des toitures végétalisées ;
- une sur-hauteur de 1,10 m maximum de l'acrotère quand celle-ci fait fonction d'équipement de sécurité des terrasses inaccessibles.

Principes généraux

L'indication H_F (A) fixée au plan de zonage établit la possibilité pour une construction neuve de réaliser un dernier étage en attique. Il est alors fait application des dispositions suivantes :

- il n'est pas tenu compte, le cas échéant, du gabarit fixé par ailleurs ;
- l'étage en retrait est obligatoirement en recul d'au moins 2,50 m par rapport au nu des façades principales. Ce recul ne s'applique pas aux façades pignons adossées aux limites séparatives latérales.
- le débord de toiture ou de pergola au-dessus du retrait de l'étage en attique ne peut dépasser 1 m.
- si la hauteur H_F (A) est fixée à partir de la voie ou de l'espace public existant ou projeté, elle ne s'applique que dans la bande A ou, à défaut, dans une bande de 18 m à compter de la voie ou de l'espace public (ou du recul minimum imposé le cas échéant). Dans les autres cas, la H_F (A) s'applique sur toute la zone.

2.1.4. Espaces en pleine terre

Définition

Les espaces en pleine terre minimum (EPT) sont définis par un pourcentage appliqué à la surface du terrain dans le présent règlement ou fixé au plan de zonage. Le cas échéant, ce pourcentage peut être complété par l'inscription d'un cercle d'un diamètre minimum donné permettant la plantation d'un arbre.

Les espaces en pleine terre correspondent à la surface du terrain non artificialisée en pleine terre, plantée ou à planter. Ils ne peuvent pas faire l'objet de constructions, y compris enterrées, d'installations et d'aménagements conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol.

Sont notamment interdits dans les espaces en pleine terre :

- les voiries, à l'exception des sentes piétonnes à revêtements poreux ;
- l'emprise des bandes d'accès ou des servitudes de passage ;
- l'aménagement de tout stationnement ;
- la construction de tous types de bassins à fond étanche (piscines...) ;
- les fosses d'assainissement individuel.

Toutefois, sont admis dans les espaces en pleine terre :

- dans les secteurs d'assainissement individuel, les aménagements nécessaires à l'épandage en sortie de fosse ;
- les dispositifs d'arrosage enterré ;
- les dispositifs permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite réalisés sur des constructions existantes
- les clôtures.

Principes généraux

Lorsqu'un pourcentage d'emprise bâtie supérieur à celui de la zone est porté au plan de zonage, le pourcentage d'espace en pleine terre imposé est diminué de 10 points (exemple : 40 % - 10 % = 30 %).

Lorsque l'espace en pleine terre existant avant travaux ne respecte pas les normes imposées, il y est dérogé à condition de ne pas aggraver l'imperméabilisation du sol.

2.1.5. Constructions existantes

Définition

Constitue une construction existante au sens du présent règlement une construction existante avant l'approbation du PLU 3.1 comprenant l'essentiel des éléments de structures (fondations, murs porteurs, façades, planchers et couverture).

Les travaux effectués sur les constructions existantes consistent, notamment, à en changer la destination, à en modifier les façades, les toitures, et/ou les volumes existants, à étendre l'emprise bâtie dans la continuité directe des éléments bâtis existants...

Principes généraux

Si les travaux d'extension conduisent à au moins doubler l'emprise bâtie de la construction existante, les règles de "morphologie urbaine" applicables sont celles de la construction neuve. Dans le cas contraire, les règles applicables sont celles de la construction existante.

2.2. Dispositions réglementaires - cas général

Les constructions sont soumises aux dispositions réglementaires applicables aux constructions neuves ou existantes avant l'approbation du PLU 3.1, suivant le "2.1. Définitions et principes" et les règles fixées ci-après.

Pour les constructions neuves, il est nécessaire de se référer au "2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs" du présent règlement.

Pour les travaux concernant les constructions existantes, il faut se référer au "2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1" du présent règlement.

Toutefois, certains cas peuvent relever de dispositions réglementaires particulières indiquées au "2.3. Cas particuliers".

Dès lors qu'un projet cumule, sur le même terrain d'assiette, une construction neuve et des travaux d'extension sur construction existante avant l'approbation du PLU 3.1, il est fait application pour l'ensemble du projet des règles pour les constructions existantes concernant les emprises bâties et les espaces en pleine terre.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'intégralité des règles fixées ci-après est applicable à chaque terrain issu des divisions projetées, sauf pour les opérations de plus de 800 m² de surface de plancher. Dans ce dernier cas, l'intégralité des règles fixée ci-après s'applique à l'ensemble du projet.

2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs

Recul	R $\geq$ 3 m ou adapté à la séquence sans pouvoir être < 3 m		
Retrait	Cas général : L1 $\geq$ 0 m L2 $\geq$ 0 m	Terrain bordé par une zone UM ou UP : L1 le long de cette limite $\geq$ H _F L2 le long de cette limite $\geq$ 10 m	Terrain bordé par une zone A ou N : L1 le long de cette limite $\geq$ 20 m L2 le long de cette limite $\geq$ 20 m
Emprise bâtie	Non réglementée ou indiquée au plan de zonage		
Espace en pleine terre	$\geq$ 20 %		
Hauteur	Cas général : Non réglementée ou indiquée au plan de zonage	Terrain bordé par une zone UM ou UP : un projet implanté en limite de deux zones urbaines doit être conçu de manière à assurer une transition harmonieuse entre les gabarits fixés pour chacune des zones	

2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1

Recul	R $\geq$ 3 m ou adapté à la séquence sans pouvoir être < 3 m		
Retrait	Cas général : L1 $\geq$ 0 m L2 $\geq$ 0 m	Terrain bordé par une zone UM ou UP : L1 le long de cette limite $\geq$ H _F L2 le long de cette limite $\geq$ 10 m	Terrain bordé par une zone A ou N : L1 le long de cette limite $\geq$ 20 m L2 le long de cette limite $\geq$ 20 m
Emprise bâtie	Non réglementée ou indiquée au plan de zonage		
Espace en pleine terre	$\geq$ 20 %		
Hauteur	Cas général : Non réglementée ou indiquée au plan de zonage	Terrain bordé par une zone UM ou UP : un projet implanté en limite de deux zones urbaines doit être conçu de manière à assurer une transition harmonieuse entre les gabarits fixés pour chacune des zones	

Lorsque la construction existante avant travaux n'est pas implantée suivant les présentes règles, une implantation différente peut être autorisée dans le respect des autres dispositions du présent règlement.

2.3. Cas particuliers

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général".

2.3.1. Piscines et constructions annexes à l'habitation de faibles dimensions

Sans objet.

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

Les règles édictées le cas échéant au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que châteaux d'eau, équipements ferroviaires ou portuaires, antennes de téléphonie mobile, éoliennes, panneaux solaires, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications...

Dans le cas d'une construction comprenant de 50 % à 100 % de surface de plancher destinée à des constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les reculs et les retraits sont supérieurs ou égal à 0 m. Les emprises bâties et espaces en pleine terre ne sont pas réglementés.

2.3.3. Implantations différentes

Un recul différent de celui fixé au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

Dès lors qu'une marge de recul est fixée au plan de zonage, elle se substitue aux règles écrites du présent règlement.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies et/ou emprises publiques, le recul s'applique sur au moins l'une d'entre elles. Sur les autres, le recul ne peut être inférieur au recul minimum imposé.

Nonobstant les dispositions fixées au "2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs", toute construction doit être implantée à au moins 20 m de la limite d'une zone A ou N.

2.3.4. Hauteurs différentes

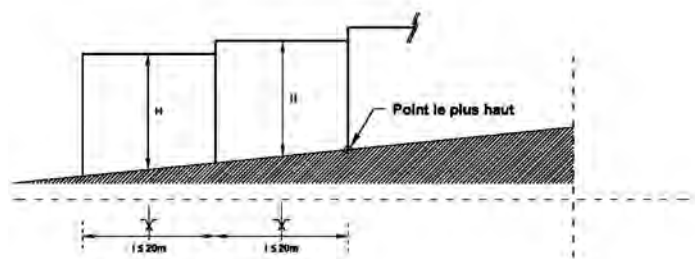
Lorsqu'une construction nouvelle, une extension et/ou une surélévation s'adosse à une construction existante, dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs H_F et H_T autorisées, la hauteur maximum de la construction nouvelle, de l'extension et/ou de la surélévation peut atteindre ces hauteurs différentes sans les dépasser.

Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs H_F et H_T autorisées, toute extension et/ou surélévation peut atteindre ces hauteurs différentes sans les dépasser.

Un projet implanté en limite de deux zones doit être conçu de manière à assurer une transition harmonieuse entre les hauteurs ou gabarits fixés pour chacune des zones.

Dans le cas d'un terrain en bordure d'une voie ou emprise publique en pente, la hauteur de la construction au droit de cette voie ou emprise est mesurée par séquences de 20 m maximum à partir de la limite séparative située au point le plus haut, et au milieu de chacune des séquences.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur de la construction est mesurée par séquence de 20 m maximum à partir du point le plus haut et au milieu de chacune des séquences.



Dans les zones susceptibles d'être exposées au risque inondation repérées au plan de zonage :

- les hauteurs maximum des constructions sont définies à partir de la cote de seuil fixée pour assurer la protection contre le risque d'inondation,
- pour les constructions existantes à usage d'habitation, la création d'un étage refuge est autorisée si les hauteurs imposées dans la zone ne le permettent pas. L'étage refuge correspond à un niveau supplémentaire d'une hauteur maximum de 3 mètres sans création de nouveaux logements.

Dans le cas de sols pollués, le niveau du sol de référence sera celui issu de la réalisation des mesures de dépollution et/ou de décontamination.

2.3.5. Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager

Une implantation différente de celle fixée au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" peut être autorisée en présence d'un Espace Boisé Classé, d'un arbre isolé, d'une servitude établie au titre du Code du Patrimoine et/ou de l'environnement, ou d'une "protection patrimoniale" établie au titre du PLU 3.1 repérés au plan de zonage.

Peuvent également justifier d'une implantation différente de celle fixée au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" :

- une masse végétale qualitative (repérée ou non) du point de vue paysager et/ou écologique ;
- une zone humide (repérée ou non) ;
- une construction remarquable (repérée ou non) du point de vue architectural, historique ou culturel ;
- un élément bâti du patrimoine vernaculaire (puits bâti, chemin creux, muret, croix de chemin...) ;
- afin de préserver l'harmonie du plan d'ensemble initial, un groupement d'habitation ou un ensemble bâti d'habitations architecturalement homogène.

Si elles existent, des dispositions particulières fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement doivent être respectées.

Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide....

L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément. Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

2.3.6. Règles particulières relatives au bruit des infrastructures

Les projets à destination d'habitation doivent être conçus de manière à réduire le bruit au sein de la construction et des espaces extérieurs de l'opération.

Le long d'une infrastructure repérée comme "périmètres d'isolement acoustique des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres" dans le plan des périmètres divers figurant en annexes informatives du PLU, une implantation différente de celle fixée au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" peut ainsi être admise concernant tout nouveau projet de construction.

Toutefois, le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, dans le respect des dispositions du présent règlement.

2.3.7. Règles particulières applicables le long des routes classées à grande circulation

Dispositions spécifiques aux entrées de ville :

- Dans les secteurs identifiés au plan de zonage en entrée de ville, des prescriptions particulières (implantation, hauteur) sont portées le cas échéant au plan de zonage. Elles s'imposent aux règles du présent règlement.

En dehors de ces espaces, les constructions doivent respecter les conditions et reculs rappelés au "1.3.6. Autres conditions particulières" du présent règlement.

2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

2.4.1. Aspect extérieur des constructions

2.4.1.1. Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes concernés par une "protection patrimoniale" repérée au plan de zonage, doivent respecter les dispositions particulières fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement.

Dès lors qu'une construction nouvelle est édifiée à proximité d'une construction concernée par une "protection patrimoniale", sur la même unité foncière ou sur une unité foncière contiguë, elle doit prendre en compte cette dernière de manière à ne pas remettre en cause son intérêt architectural, culturel et/ou historique (par exemple en terme d'implantations, de volumes, de proportions, de matériaux et de teintes, d'accompagnements paysagers).

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

- Matériaux

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire de manière à bien s'intégrer dans le respect de l'environnement bâti. Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

- Toiture

Les installations techniques situées en toiture (tels que locaux d'ascenseur, conduits et gaines de ventilation...) doivent être intégrées ou traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines plus hautes.

- Façades

Les façades bordant les voies doivent faire l'objet d'un traitement particulier, les murs et pignons aveugles y sont interdits.

Toutes les façades des constructions d'angle ou établies sur un terrain riverain de plusieurs voies, ainsi que les pignons de toutes les constructions doivent recevoir un traitement de qualité équivalente.

Dans la mesure du possible :

- les branchements et raccordements doivent être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible ;
- le parcours des descentes d'évacuation des eaux pluviales s'inscrit dans la composition des façades ;
- les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires doivent être prévues dans les façades ou sur les clôtures ;
- les dispositifs techniques tels que les appareils de climatisation et de chauffage ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils sont localisés à l'intérieur des constructions ou à défaut sur les façades latérales ou arrière.

2.4.1.2. Constructions nouvelles

Dans les secteurs présentant une unité architecturale, la volumétrie et la modénature des nouvelles constructions doivent établir la continuité des éléments ou ménager d'éventuelles transitions, sans remettre en cause le gabarit fixé.

Ainsi, les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes.

Par ailleurs, dans le respect des dispositions du présent règlement, tout projet d'expression contemporaine est autorisé dès lors qu'il participe à la qualité du paysage urbain dans lequel il s'insère.

2.4.1.3. Constructions existantes

Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent être conçues de manière à s'intégrer harmonieusement au bâti en privilégiant les principes de composition des façades de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénature) ainsi que le volume et le traitement de la toiture.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les nouveaux percements doivent s'inscrire au mieux dans l'harmonie de la composition de la façade.

La pose des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer...) ne doit pas dénaturer la composition architecturale des façades et la qualité des percements.

2.4.2. Clôtures

Les règles concernant les clôtures ne s'appliquent pas en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Lorsque le terrain est exposé à un risque d'inondation, les clôtures doivent être réalisées de manière à ne pas entraver la libre circulation des eaux.

2.4.2.1. Clôtures existantes

Le maintien et la restauration des clôtures maçonnées en pierre de taille, en moellons, les grilles en fer forgé anciennes doivent être privilégiés.

Lors de travaux d'élargissement d'emprise de voirie conduisant à la démolition d'une clôture, celle-ci peut être reconstruite à l'identique suivant le nouvel alignement dès lors que la clôture initiale a été régulièrement autorisée.

2.4.2.2. Clôtures nouvelles

Les dispositifs de clôture, les matériaux utilisés à cette fin, leur aspect et leur teinte doivent permettre une bonne intégration dans les séquences urbaines et paysagères. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale. Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu. Leur hauteur totale ne peut excéder 0,6 m.

En limites séparatives, la clôture doit être grillagée. Elle pourra être doublée d'une haie d'essences variées, notamment pour masquer les aires de stockages et éléments disgracieux. En bordure d'une zone A ou N, ces clôtures doivent être réalisées à l'aide d'un dispositif à claire-voie, de préférence doublé d'une haie arbustive d'essences variées.

Au titre de la "trame bleue" et/ou de la "trame verte", des dispositions particulières sont fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement. Dans les marges inconstructibles définies, les murs pleins sont interdits. Seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.). Les clôtures peuvent être végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et/ou arbustives.

2.4.3. Affouillements et exhaussements du sol naturel

Dès lors qu'ils sont autorisés, les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être limités et traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

2.4.4. Aménagement des abords et plantations

2.4.4.1. Espaces affectés au stationnement, voiries, constructions semi-enterrées

Pour les constructions nouvelles, 50 % des places de stationnement requises réglementairement doivent être incluses dans l'emprise d'un ou plusieurs bâtiments.

Dans le cas de projets affectant des constructions existantes (réhabilitations, extensions, surélévations), l'emprise au sol des surfaces existantes bâties ou non avant travaux dédiées au stationnement et voirie ne peuvent être augmentées de plus 5 %.

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues ou de fossés paysagés doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet.

Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés et semi-enterrés doivent être traitées comme des terrasses accessibles ou plantées. Les dalles des toitures des parkings ou équipements en rez-de-chaussée, si elles sont attenantes à une construction plus haute, sont revêtues ou plantées de façon à limiter leur impact visuel.

Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places ne doivent pas être traitées d'un seul tenant, sans création de séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes. Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

2.4.4.2. Aménagements dans la marge de recul

Les aménagements réalisés dans les marges de recul doivent recevoir un traitement soigné. Ils doivent favoriser l'infiltration naturelle de l'eau de pluie, dans le respect des normes qualitatives en vigueur.

Dans les marges de recul supérieures ou égales à 6 m, les plantations doivent comporter des arbustes et des arbres de moyen ou grand développement en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.

2.4.4.3. Espaces extérieurs affectés au stockage

Les surfaces de stockage et de manutention sont localisées à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain ou en bordure d'une zone à vocation non économique.

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique et depuis les parcelles voisines.

2.4.4.4. Aménagement paysager et plantations

Sont considérés comme :

- arbres de petit développement : les sujets de 4 à 8 m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres de moyen développement : les sujets de 8 à 15 m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres de grand développement : les sujets de plus de 15 m de hauteur à l'âge adulte.

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction (proportions...) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie.

Lorsqu'un arbre de moyen ou grand développement est coupé lors du projet, un sujet qui aura un gabarit équivalent à l'âge adulte doit être replanté sur le terrain, sous réserve de la conformité aux règles de droit civil.

Le traitement des espaces affectés au projet doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues ou de fossés paysagés doit être privilégiée.

- Espaces boisés classés existants ou à créer et arbres isolés

Les espaces boisés classés existants ou à créer et les arbres isolés sont repérés au plan de zonage. Avant, pendant et après la réalisation du projet, l'état sanitaire du ou des arbres ne doit pas être compromis, de quelque façon que ce soit. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. L'enherbement de cette surface doit être maintenu.

- Plantations à réaliser

Les espaces repérés au plan de zonage devant faire l'objet de Plantations à Réaliser (PAR) doivent être plantés d'arbres ou d'arbustes adaptés au site, au projet et à la nature du sol.

Les plantations doivent permettre de constituer une masse arborée et / ou arbustive conséquente à l'âge adulte. Les distances entre les plantations doivent être compatibles avec les voies ou cheminements d'accès, les espaces nécessaires à l'entretien des ouvrages et la sécurité des riverains.

Dans les PAR situés en bord de cours d'eau et le long des limites séparatives d'un terrain, les plantations en baliveaux et/ou en cépées sont admises.

Dans tous les cas, les plantations doivent être réalisées avec des essences variées privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.

3. Desserte par les réseaux et services urbains

3.1. Desserte par la voirie

3.1.1. Définition de la desserte

La voie constitue la desserte du **terrain** d'assiette du projet.

3.1.2. Conditions de desserte

Qu'elles soient publiques ou privées, lors de la création de voies nouvelles ou de la requalification/élargissement de voies existantes, les emprises, autorisées ou imposées, doivent tenir compte :

- du caractère des lieux et des composantes paysagères et naturelles environnantes ;
- des conditions de sécurité des accès et des usagers ;
- de la vocation de ces voies ;
- des services qu'elles doivent permettre d'assurer.

Leur dimensionnement et leur traitement doivent être adaptés aux usages attendus suivants :

- les « voiries à vocation dominante des déplacements » (liaisons entre les territoires permettant prioritairement l'écoulement du trafic) : la largeur d'emprise de ces voies est adaptée à leur usage, à l'existence ou non de transports en commun et de stationnement, sans pour autant être inférieure à 12,5 m ;
- les « voiries à vocation relationnelle et de proximité » (voies locales de desserte au sein d'un quartier ou d'un îlot) : la largeur d'emprise de ces voies est adaptée au contexte urbain, notamment aux marges de recul des constructions, sans pour autant être inférieure à 6,5 m pour les voies à sens unique et à 8,5 m pour les voies à double sens ;
- les « perméabilités vertes et douces » (sentes, venelles, liaisons douces intra-îlots ou intra-quartier sans circulation automobile). Elles ne peuvent à elles seules constituer la desserte du terrain d'assiette du projet.

Les caractéristiques techniques et paysagères des voies doivent être adaptées à l'importance et à la nature du projet et à tous les modes de déplacement. Elles doivent permettre notamment d'assurer la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération, la circulation des services de sécurité, l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, la circulation et l'utilisation des engins d'entretien, la circulation et l'utilisation des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Si le contexte urbain ou naturel ne permet pas le maillage de la voirie :

- pour les véhicules motorisés, les impasses sont admises. Une largeur d'emprise de 8,5 m minimum est exigée. Par ailleurs, un dispositif de retournement est imposé. Il doit être adapté en fonction de la longueur de l'impasse et de la desserte, ou non, par les services urbains (collecte des déchets, etc.) ;
- des liaisons inter-quartiers végétalisées facilement accessibles par les piétons et les cyclistes doivent être recherchées. Dans tous les cas, elles sont assurées en toute sécurité.

3.2. Accès

3.2.1. Définition de l'accès

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

3.2.2. Conditions d'accès

Tout **accès** doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre et la localisation des accès devront être déterminés en tenant compte :

- des besoins liés au bon fonctionnement interne de l'opération : nature, taille, foisonnement des activités ;

Règlement pièces écrites

- des contraintes liées au bon fonctionnement du domaine public limitrophe : sécurité de circulation des véhicules motorisés, accessibilité, sécurité et confort des circulations piétonnes, offre de stationnement public, offre et aménagements existants de transport collectif (abri, arrêt, voie tramway)...

Dans le cas de plusieurs accès indépendants au sein d'une même opération, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 par 2.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Il doit être situé à une distance d'au moins 10 m des intersections des voies de desserte. Toutefois, pour les terrains d'angle dont la façade sur chaque voie est inférieure ou égale à 14 m et pour les terrains existants situés à moins de 10 m de l'intersection des voies, l'accès doit être localisé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

Sauf impossibilité technique, le choix de la localisation des rampes d'accès aux parkings enterrés ou semi-enterrés doit privilégier la moindre gêne pour les constructions contiguës (intégration à la construction, insertion dans la marge de recul en retrait des limites séparatives...).

Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès ont une largeur comprise entre 2,40 m et 3 m.

Pour les constructions à destination d'habitation de plus d'un logement, et pour les constructions relevant des autres destinations :

- les accès ont une largeur égale à 3 m avec une circulation en sens unique alterné ;
- les accès ont une largeur égale à 5,50 m avec une circulation à double sens.

Une largeur différente d'accès peut être exceptionnellement autorisée en tenant compte des besoins et contraintes liés tant au bon fonctionnement interne de l'opération qu'à celui du domaine public limitrophe.

3.2.3. 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 desservies directement par une voie ou une emprise publique.

Pour rendre constructibles les terrains concernés, elles doivent être dimensionnées pour permettre d'assurer la sécurité de leurs utilisateurs compte tenu notamment de la position de l'accès sur la voie, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Elles doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles doivent recevoir un traitement adapté au caractère des lieux et de leur environnement, notamment paysagé, et peuvent être mutualisées.

Si ces bandes d'accès ou servitudes de passage existantes avant l'approbation du PLU 3.1 ne répondent pas à ces conditions, seules les extensions et/ou surélévations mesurées sont autorisées.

La constructibilité ou non d'un terrain desservi par une nouvelle bande d'accès ou servitude de passage est portée au plan de zonage.

3.3. Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

3.3.1. Eau potable

Tout **terrain** sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Les extensions et branchements au réseau d'alimentation en eau potable doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

3.3.2. Eaux pluviales

3.3.2.1. Généralités

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

Sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent rejoindre directement le milieu naturel (par infiltration dans le sol ou rejet direct dans les eaux superficielles). A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence, au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Dans ce dernier cas, pour les constructions nouvelles et les extensions, dès lors que la surface imperméabilisée projetée est supérieure à 100 m², le débit est rejeté gravitairement au réseau public. Il est plafonné à 3 l/s/ha par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux. Dans tous les cas, l'utilisation d'un système de pompage est proscrite.

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

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

3.3.2.2. Rabattement d'eau de nappe

Le principe général est le rejet direct vers le milieu naturel (sans transiter par les réseaux publics de collecte). De façon provisoire (dans le cadre de travaux par exemple) les rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics de collecte peuvent être acceptés selon la réglementation en vigueur.

Les installations pérennes dédiées aux rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics de collecte d'eaux usées ou unitaires sont interdites. Néanmoins, ce type de rejet peut être exceptionnellement accepté vers les réseaux publics de collecte des eaux pluviales, selon la réglementation en vigueur.

3.3.3. Assainissement

3.3.3.1. Dans les secteurs d'assainissement collectif

Dans les secteurs desservis ou prévus d'être desservis par un réseau collectif d'assainissement, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur. Ces secteurs figurent dans les annexes informatives du PLU 3.1.

- Eaux usées domestiques :

Si le secteur est desservi par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées :

- le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire immédiatement.
- le raccordement des terrains supportant des constructions existantes au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public.

Si le secteur n'est pas encore desservi, et dans l'attente de la mise en service du réseau collectif des eaux usées, les terrains doivent être assainis par un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

- Eaux usées non domestiques :

Tout déversement d'effluents agricoles ou d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

3.3.3.2. Dans les secteurs d'assainissement non collectif

- Eaux usées domestiques :

Dans les secteurs actuellement non équipés qu'il n'est pas prévu de desservir par le réseau collectif d'assainissement, tout **terrain** sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur. Ces secteurs figurent dans les annexes informatives du PLU 3.1.

- Eaux usées non domestiques :

Dans les secteurs actuellement non équipés qu'il n'est pas prévu de desservir par le réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, les terrains doivent disposer de leur propre dispositif d'assainissement, proportionné aux besoins de l'activité et conformément à la réglementation en vigueur. Ces secteurs figurent dans les annexes informatives du PLU 3.1.

Les rejets vers le milieu naturel doivent faire l'objet d'une autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

3.3.3.3. Cas particuliers des eaux de piscines privées

Le rejet des eaux des piscines doit être traité dans le respect de la réglementation en vigueur. Ainsi, les eaux de vidange doivent être prioritairement rejetées dans le milieu naturel après élimination des produits de désinfection.

Par contre, les eaux de lavage (filtre...) sont assimilées à des eaux usées domestiques et doivent être traitées en conséquence.

3.3.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

D'une manière générale, les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication doivent être enterrés ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.

Sauf impératif technique, les installations liées aux réseaux (armoire technique, transformateur...) doivent être intégrées aux constructions.

Les locaux techniques indépendants doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, haie compacte.

Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires peuvent par ailleurs être prévues dans les façades ou sur les clôtures.

3.3.5. Numérique

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Toute construction neuve et / ou de locaux à destination de bureaux, d'artisanat, de commerce, d'industrie, de services publics ou d'intérêt collectif, doit réaliser un local technique adapté de 6 m² minimum.

Ce local doit être implanté sur le terrain d'assiette de la construction.

3.4. Collecte des déchets

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs. Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique mais peuvent être situés au droit de l'accès. Les locaux indépendants de stockage des déchets doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales (muret, panneau à claire-voie, haie compacte...).

3.5. Réseau de chaleur

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur classé desservant une opération et/ou une construction, les constructions neuves et les constructions faisant l'objet d'une réhabilitation importante doivent y être raccordées, dans les conditions définies par la procédure de classement.

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU 3.1

BORDEAUX
MÉTROPOLE

Règlement pièces écrites

Règlement zone **UPZ1**

Projet Bordeaux Inno Campus Extra-Rocade

> Version projet MECDU – BIC-Extra-Rocade

<https://cartoweb.bordeaux-metropole.fr/adws/app/e356e680-4468-11e7-a6e4-be74f79b4cd/index.html?context=DqMV>



1. Fonctions urbaines	3
1.1. Destination des constructions	3
1.2. Occupations et utilisations du sol interdites	5
1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	6
1.3.1. Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique	6
1.3.2. Conditions particulières relatives à la destination des constructions	6
1.3.3. Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement	7
1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances	7
1.3.5. Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager	8
1.3.6. Autres conditions particulières	9
1.4. Conditions de réalisation des aires de stationnement	9
1.4.1. Stationnement des véhicules motorisés	9
1.4.2. Stationnement des vélos	12
2. Morphologie urbaine	14
2.1. Définitions et principes	14
2.1.1. Emprise bâtie	14
2.1.2. Implantation des constructions	14
2.1.3. Hauteurs (HF et HT)	16
2.1.4. Espaces en pleine terre	17
2.1.5. Constructions existantes	17
2.2. Dispositions réglementaires - cas général	18
2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs	20
2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1	20
2.3. Cas particuliers	21
2.3.1. Piscines et constructions annexes à l'habitation de faibles dimensions	21
2.3.2. Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	21
2.3.3. Implantations différentes	21
2.3.4. Hauteurs différentes	22
2.3.5. Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager	22
2.3.6. Règles particulières relatives au bruit des infrastructures	23
2.3.7. Règles particulières applicables le long des routes classées à grande circulation	23
2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	23
2.4.1. Aspect extérieur des constructions	23
2.4.2. Clôtures	25
2.4.3. Affouillements et exhaussements du sol naturel	26
2.4.4. Aménagement des abords et plantations	26
3. Desserte par les réseaux et services urbains	29
3.1. Desserte par la voirie	29
3.1.1. Définition de la desserte	29
3.1.2. Conditions de desserte	29
3.2. Accès	30
3.2.1. Définition de l'accès	30
3.2.2. Conditions d'accès	30
3.2.3. Bande d'accès ou servitude de passage	30
3.3. Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	31
3.3.1. Eau potable	31
3.3.2. Eaux pluviales	31
3.3.3. Assainissement	32
3.3.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications	33

Règlement pièces écrites

3.3.5. Numérique	33
3.4. Collecte des déchets.....	33
3.5. Réseau de chaleur	33

1. Fonctions urbaines

Le présent chapitre permet de connaître les occupations et utilisations autorisées dans la zone et les conditions qui s'y rattachent.

1.1. Destination des constructions

Les destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du Code de l'urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations.

Ces définitions sont communes à l'ensemble des zones.

Pour connaître les destinations autorisées sur la zone, il faut se référer aux deux chapitres du présent règlement :

- 1.2 "occupations et utilisations du sol interdites",
- 1.3 "occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".

Important : Les destinations qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions particulières, sont autorisées.

Définitions

• Artisanat :

Cette destination comprend les locaux destinés à des activités de fabrication, de façonnage, d'assemblage, de transformation, de réparation ou de prestation de services relevant de l'artisanat.

L'artisanat se différencie de l'industrie par son processus de production. Le travail y est faiblement divisé, les tâches manuelles y sont dominantes, peu répétitives et demandent un savoir et/ou un savoir faire important.

Les activités artisanales exercées à des fins de vente directe de leur production au public relèvent de la destination commerciale (boulangerie, boucherie...).

• Bureaux :

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées essentiellement des activités de direction (sièges sociaux), de prestation de services aux entreprises, de gestion, d'études, de conseil et/ou d'expertise, de conception, d'informatique, de recherche et développement, d'ingénierie, de vente par correspondance, de démarchage téléphonique ou de téléassistance...

Cette destination concerne également les locaux destinés à l'exercice des professions libérales de services (avocats, architectes, professions paramédicales, vétérinaires, etc...). Les cabinets médicaux, maisons médicales et regroupements de professionnels de la santé entrent dans la destination des services publics ou d'intérêt collectif à vocation sanitaire.

Les agences immobilières, banques, agences d'interim, agences de voyage, courtiers d'assurance sont compris dans cette destination.

Pour être rattachées à la destination de bureaux, les activités de présentation et de vente directe de produits au public ne peuvent y être exercées qu'à titre accessoire.

• Commerce :

Cette destination comprend les locaux destinés à la présentation, à la location ou à la vente directe de produits au public et les locaux annexes destinés à l'entreposage des produits.

Cette destination concerne également les activités de services au public telles que laveries automatiques, pressing, retouches, repassage, coiffure, soins de beauté, entretien corporel, activités photographiques, salles de jeux, reprographie, photocopie, complexes cinématographiques, enseignement de la conduite.

De la même façon, les activités artisanales exercées à des fins de vente directe de leur production au public relèvent de la destination commerciale (boulangerie, boucherie...)

Règlement pièces écrites

Les cafés et les restaurants sont compris dans cette destination, tout comme les « points permanents de retrait par la clientèle d'achats de détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile », ou « drive ».

Le commerce de gros sans activité de détail n'entre pas dans cette destination.

• Entrepôts :

Cette destination comprend les locaux logistiques destinés à l'entreposage et au reconditionnement de produits, de marchandises et de matériaux ainsi que le commerce de gros sans activité de détail.

Les "points permanents de retrait par la clientèle d'achats de détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile", ou "drive", n'entrent pas dans cette catégorie. Ils sont ainsi considérés comme des surfaces commerciales (voir destination "commerce").

• Exploitation agricole et forestière :

Cette destination comprend :

- *Pour les exploitations agricoles : les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité agricole telle que définie au Livre III, chapitre 1er du Code rural et de la pêche.*

Ils permettent notamment la culture (châssis, serres...) et/ou l'élevage des animaux, y compris les centres de transit, le stockage des productions et des récoltes, l'accueil des salariés agricoles et le rangement du matériel, la transformation des produits de l'exploitation et, le cas échéant, leur commercialisation sur le site de l'exploitation.

Ils comprennent également les centres équestres, haras, etc. dès lors qu'ils sont sans lien avec des activités de spectacle.

Ils prennent en compte la production et, le cas échéant, la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation. Toutefois, cette production doit être issue pour au moins 50 % de matières provenant de cette ou de ces exploitations.

- *Pour les exploitations forestières : toutes les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité forestière, à savoir la production de bois, le prélèvement de produits sur la forêt vivante (liège, gommages...), voire la cueillette. L'exploitation forestière permet la gestion et l'entretien durable des ressources forestières et leur valorisation marchande dans le cadre de la vente de produits bruts ou très peu transformés.*

• Habitation :

Cette destination comprend tous les logements, notamment les logements liés et nécessaires au bon fonctionnement des entreprises agricoles, forestières, artisanales, industrielles ou commerciales. Relèvent également de l'habitation, les chambres d'hôtes, les locaux ou aménagements annexes à l'habitation tels que piscine, garage, abri de jardin...

• Hébergement hôtelier :

Cette destination comprend tout mode d'hébergement relevant de l'application du livre III du Code du tourisme, notamment les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel et résidence de tourisme, les gîtes, les établissements hôteliers de plein air de type campings et parc résidentiel de loisirs. Sont aussi concernées les fermes auberges, salles de réception, etc...

Relèvent également de cette destination les résidences services dès lors que les critères suivants sont exhaustivement et cumulativement respectés :

- *un hébergement à caractère temporaire,*

- *un minimum d'espaces communs propres aux hôtels non laissés à la libre disposition de ses occupants (restauration, blanchisserie, accueil).*

A défaut du respect de l'ensemble de ces critères, ces résidences sont rattachées à la destination d'habitation.

• Industrie :

Cette destination comprend les constructions, installations et aménagements destinés à des activités économiques de fabrication, de façonnage, d'assemblage, de transformation pour produire en série des biens matériels commercialisables. Ainsi, c'est le processus de production qui différencie l'industrie de l'artisanat.

Elle comprend également les activités d'extraction et d'exploitation de matières premières, la production d'énergie, les activités de retraitement, de démantèlement et/ou de recyclage.

Règlement pièces écrites

• Services publics ou d'intérêt collectif :

Cette destination comprend les constructions, aménagements et installations, publics ou privés, destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général et à répondre à un besoin collectif, notamment dans la gestion et l'entretien des milieux naturels, dans les domaines administratifs, hospitaliers, sanitaires (cabinets médicaux, maisons médicales et regroupements de professionnels de la santé...), sociaux, culturels (salles de spectacles, cinémas hors complexes cinématographiques...), sportifs, récréatifs et de loisirs, culturels, judiciaires et pénitenciers, de la défense, des secours et de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, de l'accueil de l'enfance et de la petite enfance.

Elle concerne également :

- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (pépinières, incubateurs) ;
- les locaux d'hébergement relevant du code de la construction et de l'habitation (hébergements et logements temporaires pour les personnes et ménages en difficultés : maisons relais, hébergements d'urgence...) ;
- les dispositifs prévus dans le cadre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage ;
- les constructions et installations destinées au bon fonctionnement des services urbains (transport, eau, assainissement, déchets, énergies, communication, dispositifs de production d'énergies renouvelables...).

Principes généraux

Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble. Ainsi, à titre d'exemple, les locaux annexes de type bureaux, locaux de gardiennage ou d'entreposage nécessaires au bon fonctionnement d'une activité d'artisanat ou d'industrie, sont rattachés à leur destination principale. Toutefois, dans certains cas, pour certaines destinations ou certains zonages, des conditions particulières peuvent être définies. Celles-ci le sont alors expressément dans la règle de la zone concernée.

Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations, au prorata de la surface de plancher affectée à chacune d'entre elles.

1.2. Occupations et utilisations du sol interdites

De manière générale, les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement, de paysage sont interdites.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, délimités au plan de zonage ou en annexe du PLU, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme et / ou de la réglementation en vigueur.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

En tous secteurs : A, B et C (les secteurs étant repérés dans le schéma figurant au chapitre "2. Morphologie urbaine") :

- Les constructions destinées à l'entrepôt, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, ou le changement de destination vers cette destination à l'exception de celles prévues au « 1.3 occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières »
- Les constructions destinées à l'habitation, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévus au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- L'aménagement de terrains de camping / caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs isolées.

Règlement pièces écrites

- Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent, à l'exception des terrains familiaux locatifs portés par une collectivité locale et des dispositifs prévus dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés sauf s'ils sont directement liés et nécessaires à une destination autorisée dans la zone.
- **En secteur C** (repéré dans le schéma figurant au chapitre "2. Morphologie urbaine") :
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".

1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sont soumises aux conditions et/ou restrictions suivantes.

1.3.1. Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique

En application des dispositions du Code de l'urbanisme, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée.

Toutefois, toute reconstruction est interdite si celle-ci expose ses occupants à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité.

Par ailleurs, dans le cas où la destruction résulte d'une démolition volontaire, la reconstruction à l'identique n'est autorisée que si l'édification d'une construction équivalente s'avère impossible dans le cadre de l'application du présent règlement.

1.3.2. Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Sont autorisées dans les conditions définies ci-dessous, les constructions suivantes :

1.3.2.1. Constructions destinées à l'entrepôt

En tous secteurs A, B et C :

La construction, la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de constructions à destination d'entrepôt qui apportent un service au fonctionnement de l'agglomération ou de la zone d'implantation, de distribution urbaine des marchandises, de logistique urbaine ou de services de proximité, et le commerce de gros ; ces activités doivent être en lien avec les caractéristiques de la zone (notamment infrastructures et activités existantes) et leur impact sur la circulation, qui doit être apprécié compte tenu de la localisation des accès, de la nature et de l'intensité du trafic généré (fréquence journalière, nombre et gabarit des véhicules) doit être compatible avec la zone.

Est également autorisée la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de constructions à destination d'entrepôts existants avant l'approbation du PLU 3.1, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

Règlement pièces écrites

1.3.2.2. Constructions destinées à l'habitation

En tous secteurs A, B et C :

Dès lors qu'elles sont liées et nécessaires aux activités présentes sur la zone (direction, surveillance, gardiennage) :

- les constructions destinées à l'habitation ;
- la réhabilitation, l'extension, la surélévation des constructions destinées à l'habitation ;
- le changement de destination vers l'habitation.

Est également autorisée la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation des constructions existantes avant l'approbation du PLU 3.1 destinées à l'habitation, sans création de nouveau logement, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

1.3.2.3. Constructions à destination d'hébergement hôtelier

En secteur C :

La réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de constructions à destination d'hébergement hôtelier existantes avant l'approbation du PLU 3.1, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

1.3.2.4. Constructions à destination d'exploitation agricole et forestière

En tous secteurs A, B et C :

Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole sont autorisées dès lors qu'elles ne compromettent pas le développement des activités existantes ou projeté dans la zone.

1.3.3. Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement

Sans objet.

1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

Au titre de la salubrité, de la prévention des risques et de la protection contre les nuisances, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions suivantes :

1.3.4.1. Risques naturels et technologiques

Pour protéger les biens et les personnes, les occupations et utilisations du sol sont soumises à conditions, au vu de la réglementation en vigueur (plans de prévention...) et de la connaissance du risque le plus récent, en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme. Ces conditions s'appliquent notamment dans les secteurs repérés au plan de zonage ou en annexe du PLU au titre :

- de l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, affaissements, éboulements... ;
- des risques technologiques.

1.3.4.2. Installations classées

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées au titre du Code de l'environnement sont autorisées, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

1.3.4.3. Protection des constructions contre le ruissellement des eaux pluviales

A l'exception des constructions à usage agricole dans le cas de constructions neuves comme d'extension, le projet devra préciser comment sont gérées les eaux de ruissellement de surface.

La cote des accès du rez-de-chaussée ou de la dalle finie devra être au minimum à 15 cm au-dessus :

Règlement pièces écrites

- de la cote fil d'eau du caniveau (ou assimilé) pour les bâtiments implantés à l'alignement.
- du terrain aménagé ou des points bas du terrain situés à proximité pour les bâtiments implantés en recul, en second rang ou au-delà.

Pour les parties de bâtiment enterrées ou semi enterrées, les rampes d'accès aux parkings souterrains, le point haut de l'accès sera au minimum à 15 cm au-dessus de la cote fil d'eau du caniveau (ou assimilé) ou à 15 cm au-dessus du terrain aménagé ou des points bas du terrain situés à proximité.

En cas d'impossibilité d'application des règles ci-dessus, il appartiendra au pétitionnaire de proposer une solution de gestion des eaux pluviales et d'en démontrer la viabilité et la pérennité.

1.3.4.4. Affouillements et exhaussements

Les affouillements et les exhaussements sont autorisés dès lors :

- qu'ils sont liés ou nécessaires aux activités autorisées ;
- ou qu'ils sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances ;
- ou qu'ils sont liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.

1.3.4.5. Protection des aqueducs et des ressources naturelles

Afin d'en assurer la protection et le fonctionnement, dans les périmètres de protection des captages d'eau potable et dans les bandes de protection sanitaire de 70 m centrées sur l'axe des aqueducs de l'agglomération repérés au plan de zonage au 1/5000°, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions particulières, conformément à la réglementation en vigueur et à l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

1.3.4.6. Bruit de l'aéroport

Dans les zones définies par le Plan d'Exposition au Bruit des aéronefs de l'aéroport de Bordeaux-Mérignac figurant dans les annexes du PLU, toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les dispositions dudit plan.

1.3.4.7. Bruit des infrastructures

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres (routes, rail), les constructions neuves à destination d'habitation doivent être préservées contre le bruit.

Est ainsi concerné tout nouveau projet de construction situé dans un des "périmètres d'isolement acoustique des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres" repérés dans le plan des périmètres divers figurant en annexes informatives du PLU.

La présente règle ne s'applique pas dès lors que le projet est situé dans une "séquence concernée par des dispositions particulières d'entrée de ville" repérée au plan de zonage, en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme.

1.3.5. Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager-

1.3.5.1. Continuités écologiques et / ou patrimoine bâti et paysager

Pour préserver les continuités écologiques et / ou le patrimoine bâti et paysager repérés au plan de zonage, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, à des dispositions particulières fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement.

Les travaux permettant le maintien et le bon fonctionnement des installations, aménagements et constructions liés à l'entretien et à la mise en valeur des cours d'eau sont autorisés.

Ces dispositions sont applicables en complément des règles fixées au chapitre 2 "Morphologie urbaine" du présent règlement.

Règlement pièces écrites

1.3.5.2. Espaces boisés classés existants ou à créer et arbres isolés

Les espaces boisés classés existants ou à créer et les arbres isolés sont repérés au plan de zonage au 1/5000°. Ce classement interdit notamment 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 dispositions relatives aux espaces boisés classés existants ou à créer et aux arbres isolés s'appliquent dans les conditions fixées au "2.4.4. Aménagement des abords et plantations", au paragraphe "Aménagement paysager et plantations" du présent règlement.

1.3.5.3. Plantations à réaliser

Les espaces devant faire l'objet de Plantations à Réaliser (PAR) sont repérés au plan de zonage au 1/5000°.

Les dispositions relatives à ces espaces s'appliquent dans les conditions fixées au "2.4.4. Aménagement des abords et plantations", au paragraphe "Aménagement paysager et plantations" du présent règlement.

1.3.6. Autres conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions suivantes :

1.3.6.1. Routes classées à grande circulation

En dehors des espaces urbanisés, toute construction ou installation est interdite dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations et de 75 m de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. Le classement des voies et les secteurs concernés sont identifiés dans le rapport de présentation du PLU.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ; - aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination (dans la limite des destinations autorisées dans la zone), à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Sur certains secteurs qui ont fait l'objet d'une étude d'aménagement, le PLU fixe de nouvelles règles d'implantation prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale et l'insertion urbaine et paysagère.

Ces secteurs, ayant fait l'objet d'une étude, sont identifiés au plan de zonage en "entrée de ville". Dans ce cadre, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des dispositions particulières fixées au plan de zonage et/ou au présent règlement (au 2.3.7 "Règles particulières applicables le long des routes classées à grande circulation") et/ou dans une orientation d'aménagement et de programmation territoriale.

1.4. Conditions de réalisation des aires de stationnement

L'offre de stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions définis ci-après. Les obligations en matière de stationnement sont définies en fonction :

- des destinations des constructions définies au "1.1. Destination des constructions" ;
- des secteurs indicés de 1 à 5. Ils sont portés au plan de zonage au 1/5000°, dans l'intitulé de chaque zone ; - le cas échéant, du périmètre de modération des normes repéré au plan de zonage.

1.4.1. Stationnement des véhicules motorisés

1.4.1.1. Modalités qualitatives de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur.

Règlement pièces écrites

L'offre de stationnement peut se situer soit sur le terrain de l'opération, soit sur un terrain situé dans son environnement immédiat. Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être accessible à pied facilement depuis l'entrée des constructions.

L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, à destination des véhicules motorisés, y compris les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

Sont ainsi considérés les voies ou les espaces sur lesquels le public peut circuler librement à pied, en vélo, à l'aide d'un véhicule motorisé ou d'un moyen de transport collectif (bus ou tram).

Pour tout projet de parking de 10 places et plus, en complément de la réglementation en vigueur, au moins 10% des places devront être raccordées à un point de charge (avec une place minimum obligatoire), offrant aux utilisateurs du parc de stationnement la possibilité d'un rechargement du véhicule.

Pour les projets soumis à autorisation d'exploitation commerciale des dispositions spécifiques aux constructions de stationnement liées aux toitures et aux abords des constructions sont identifiées dans les dispositions générales du « 2.4.1. Aspect extérieur des constructions » et 2.4.4.1 : Espaces affectés au stationnement, voiries, constructions semi-enterrées »

Sauf impossibilité technique, pour tout projet de parking de plus de 100 places, la gestion du stationnement devra se faire en ouvrage (parking sous-terrain ou semi-enterré, parking silo...) pour au moins 25% des places.

1.4.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

- Règle générale :

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées au "1.4.1.3. Normes de stationnement".

Concernant les destinations où le calcul de l'offre de stationnement ne fait pas l'objet d'une norme chiffrée, le nombre de places doit correspondre aux besoins estimés en prenant en compte le nombre de personnes fréquentant les constructions de manière permanente (personnes travaillant dans les locaux...) et occasionnelle (visiteurs, livreurs, clients, etc.), ainsi que les espaces de stationnement nécessaires aux véhicules de service.

Lors du calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir celui-ci au nombre entier supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

- Modalités pour les opérations ou parties d'opérations comprenant plusieurs constructions et / ou types de destinations :

Si une opération d'aménagement ou de construction comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, celle-ci doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des normes applicables à chacune d'elles. Cependant, les normes précitées peuvent être réduites de 50%-maximum si les places de stationnement correspondent à des occupations non concomitantes. Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places de stationnement parmi les destinations concernées.

Dans tous les cas, cette mutualisation des places de stationnement est appréciée en tenant compte de la nature des destinations concernées par l'opération, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité.

- Modalités pour les constructions existantes avant l'approbation du PLU 3.1 et les changements de destination :

De manière générale, les normes de stationnement ne sont pas applicables si l'augmentation de la surface de plancher après travaux n'excède pas 40 m². Dès lors que les normes s'appliquent, elles le sont sur la seule surface de plancher créée, déduction faite de 40 m².

Règlement pièces écrites

De plus, pour les constructions à destination d'habitation dont la surface de plancher existante avant travaux est inférieure ou égale à 130 m², sans création de nouveau logement, les normes de stationnement ne sont pas applicables si la surface de plancher après travaux est inférieure ou égale à 170 m².

Toute réalisation de nouveau logement, y compris sans création de surface de plancher, engendre l'application des normes indiquées au "1.4.1.3. Normes de stationnement".

Pour les constructions à destination de commerce situées hors périmètres de modération, sans changement de destination, les normes ne sont pas applicables si la surface de plancher après travaux est inférieure ou égale à 1 500 m².

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

Le nombre de places exigées lors de travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination.

- Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement :

Pour les constructions à destination d'habitation, le nombre minimum de places de stationnement se calcule conformément aux normes indiquées au "1.4.1.3. Normes de stationnement". Pour chaque secteur la surface de plancher créée doit être divisée par la norme correspondante.

En secteur 3, 4 et 5, ce résultat doit être rapporté au nombre de logements réalisés. Dès lors qu'il est compris entre 1 et 2, il en est fait application.

Si ce rapport est inférieur à 1, le nombre minimum de places de stationnement correspond au nombre de logements réalisés. Dès lors qu'il excède 2, le nombre minimum de places réalisées correspond à deux fois le nombre de logements réalisés.

- Conditions particulières relatives aux commerces et aux cinémas :

Nonobstant toute disposition contraire des règles spécifiques à chaque zone, les surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L.752-1 du Code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L.212-7 du Code du cinéma et de l'image animée, ne peuvent excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L.212-8 du Code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1 du Code de commerce, les surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doivent pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur. Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

- Conditions particulières relatives à l'impossibilité de réaliser des places de stationnement :

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

1.4.1.3. Normes de stationnement

Les normes de stationnement indiquées dans le tableau ci-après s'appliquent aux constructions nouvelles, aux constructions existantes et changements de destination. Dans ces deux derniers cas, les normes s'appliquent conformément aux conditions définies dans les "modalités pour les constructions existantes et les changements de destination" fixées au "1.4.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement" ci-dessus.

Règlement pièces écrites

Destinations	Secteur 5
Habitation	1 place mini pour 50 m ² de SP sans que le nombre minimum de places imposées pour le total de l'opération soit < à 1 place/logt et >à 2 places/logt
Hébergement hôtelier (HH)	1 place au moins pour 2 chambres
	1 aire de stationnement pour les cars de tourisme pour les HH de plus de 50 chambres
Bureaux	1 place au moins pour 30 m ² de SP
Commerces	SP affectée aux commerces <ou=à 100 m ² : Non réglementé
	SP affectée aux commerces >ou=à 100 m ² : 1 place au moins pour 30 m ² de SP
Artisanat, Industrie, Exploitation agricole, Entrepôt, Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur groupement et de leur localisation dans un des périmètres de modération des normes de stationnement délimités au plan de zonage. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.
Aire de livraison	Surface de réserves < ou = à 200 m ² : non réglementé
	Surface de réserves > à 200 m² L'aire de livraison à réaliser est déterminée en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité. Aire de livraison à réaliser de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

SP : surface de plancher ; SP/logt : surface de plancher par logement ; HH : hébergement hôtelier ; PM : périmètre de modération

1.4.2. Stationnement des vélos

1.4.2.1. Modalités qualitatives de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés, protégés des intempéries (a minima couverts) et facilement accessibles depuis le domaine public, via un itinéraire lisible et sécurisant. Ils doivent également être aménagés de manière à ce que chaque vélo dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (dispositif fixe permettant de stabiliser et d'attacher le vélo par le cadre).

Le stationnement des vélos doit être réalisé de plain-pied. Sous réserve d'une impossibilité technique, il est admis au niveau immédiatement inférieur ou supérieur et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

L'offre de stationnement pour les vélos doit se situer sur l'unité foncière de l'opération, si l'offre créée ne répond qu'aux besoins de l'opération.

Toutefois, lorsque l'offre créée permet de répondre également à d'autres besoins que ceux de l'opération, elle peut être réalisée sur une unité foncière située dans son environnement immédiat. Dans ce cas, l'offre de

Règlement pièces écrites

stationnement doit être facilement accessible à pied, par un parcours de moins de 50 m depuis l'entrée de la construction neuve.

1.4.2.2. Modalités de calcul des places de stationnement

Les normes de stationnement vélos sont applicables à toute construction.

Pour les constructions à destination d'habitation, les normes de stationnement vélos s'appliquent à toute construction ou opération de deux logements ou plus, y compris par changement de destination.

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées au "1.4.2.3. Normes de stationnement".

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

Le nombre de places exigées lors de travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination.

1.4.2.3. Normes de stationnement

Destinations	Secteur 5
Habitation	2 logements et + : 5% au moins de la SP avec un minimum de 5 m ² , ou 3% au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages.
Hébergement hôtelier (HH)	1 place au moins pour 4 chambres avec un minimum de 5 m ²
Bureaux	1,5 % au moins de SP avec un minimum de 5 m ² , ou 1% au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages
Commerces	SP affectée aux commerces hors réserves <ou= à 300 m² : Non réglementé
	SP affectée aux commerces hors réserves > à 300 m² : 1% au moins de la SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5m2 (SP plafonnée à 10 000m2)
Entrepôt, Exploitations agricoles et forestières	Non réglementé
Artisanat, Industrie, Services Publics ou d'Intérêt Collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard du réseau d'itinéraires cyclables (espaces minimum dédié de 5 m ² . Les dispositifs couverts destinés au stationnement des vélos doivent être réalisés de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

SP : surface de plancher

2. Morphologie urbaine

Le présent chapitre permet de définir les droits à construire applicables aux constructions et utilisations du sol autorisées au précédent chapitre.

Ces droits à construire sont déterminés par l'application cumulée des règles d'implantation (recul (R), retrait par rapport aux limites séparatives (L1 et L2), emprise bâtie, hauteurs (H_T et H_F) et espace en pleine terre).

Pour connaître les dispositions réglementaires applicables à tout projet, il faut se référer à l'ensemble des chapitres :

- "2.2. Dispositions réglementaires - cas général"
- "2.3. Cas particuliers" pour les règles morphologiques
- "2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords"

2.1. Définitions et principes

2.1.1. Emprise bâtie

Définition

L'emprise bâtie fixée au présent règlement diffère de l'emprise au sol définie par le Code de l'urbanisme.

L'emprise bâtie maximale est définie soit par un pourcentage appliqué à la surface du terrain ou par une surface maximum.

L'emprise bâtie correspond à la projection au sol des volumes bâtis.

Sont déduits :

- tout ou partie des balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, dans la limite de 1 m de débord ;
- les marquises ou auvents sans appui au sol protégeant les accès à la construction à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements ;
- les dispositifs de protection solaire (pare-soleils...) ;
- les dispositifs nécessaires à la récupération des eaux pluviales ;
- des dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes ;
- les dispositifs d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (rampes, ascenseurs...) ;

De même, ne sont pas pris en compte dans l'emprise bâtie :

- les constructions ou parties de constructions ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux (notamment les piscines non couvertes) ;
- par logement, une seule construction d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m² et de hauteur totale inférieure à 2,50 m ;
- les murs de clôture et les murs de soutènement ;
- les dispositifs voués au stationnement des vélos, couverts et non fermés par des murs pleins ;
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ;
- les dispositifs de protection contre le bruit des infrastructures prévus le cas échéant en application du "1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances" du présent règlement.

2.1.2. Implantation des constructions

Les implantations sont définies par des reculs (R), des retraits (L1 et L2).

2.1.2.1. Recul (R)

Définition

Règlement pièces écrites

Le recul R d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies, qu'elles soient publiques ou privées ("voiries à vocation dominante des déplacements", "voiries à vocation relationnelle et de proximité" telles que définies au "3.1.2 Conditions de desserte" du présent règlement) et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique (VEP).

Constitue une emprise publique, un espace existant ou à créer ouvert au public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains. Ces espaces sont ouverts à la circulation des piétons, des 2 roues et/ou des véhicules motorisés.

La marge de recul est issue de l'application du recul R. Il s'agit de l'espace compris entre le recul minimum imposé et la voie ou l'emprise publique.

Principes généraux

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés :

- tout ou partie des balcons, oriel, éléments de décors architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur.
- les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, à l'exception des piscines.
- Ainsi que les locaux ou aires de présentation des bacs destinés à la collecte des déchets à condition qu'ils bénéficient d'un traitement qualitatif et paysager en lien avec le secteur environnant et que leur gestion soit en conformité avec le règlement de collecte en vigueur.

Peuvent également être implantés dans les marges de recul, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

A l'exception des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, dûment exigées par la réglementation en vigueur, le stationnement est interdit dans une bande de 3 m à compter des voies et emprises publiques, porté à la valeur du retrait Rm porté au plan de zonage. Leurs conditions de réalisation sont définies au paragraphe "2.4.4.1. Espaces affectés au stationnement, voiries, constructions semi-enterrées".

2.1.2.2. Retraits (L1 et L2)

Définition

Le retrait L d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives L1 ou L2.

Celles-ci s'entendent de la manière suivante :

- L1 : il s'agit de limites séparatives latérales ;
- L2 : il s'agit de limites séparatives de fond de terrain, généralement à l'opposé de la voie.

Dans le cas où le retrait L est dépendant de la hauteur H de la construction, cette hauteur est mesurée sur la façade la plus proche de la limite séparative, puis, le cas échéant, proportionnellement aux différentes hauteurs de la façade (voir croquis dans le glossaire).

Principes généraux

A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : tout ou partie des balcons, oriel, éléments de décors architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur. Sont également autorisées les constructions de faibles dimensions telles que précisées au "2.3. Cas particuliers" du présent règlement, les constructions ou parties de constructions

Règlement pièces écrites

dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements.

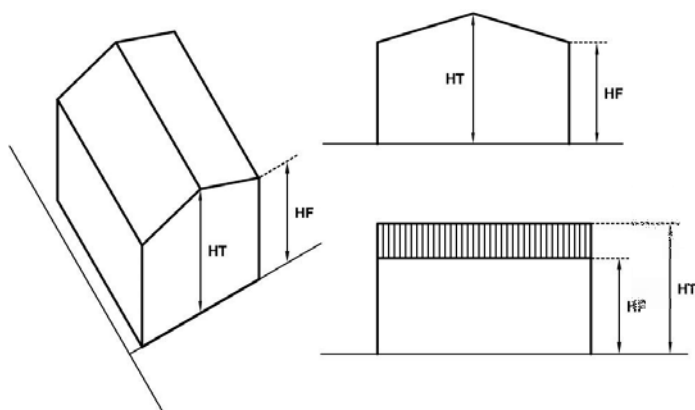
Peuvent également être implantés dans les marges de retrait, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

2.1.3. Hauteurs (HF et HT)

Définition

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre, d'une part le niveau du sol avant travaux ou, le cas échéant, le niveau de la voie ou de l'emprise publique (VEP) et d'autre part, un point spécifique de la construction.

- Pour la hauteur de façade H_F , ce point est situé soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.
- Pour la hauteur totale H_T , il s'agit du point le plus élevé de la construction.



Les constructions ne doivent pas dépasser selon le cas un ou plusieurs des éléments suivants :-

- une hauteur de façade H_F ;
- une hauteur totale H_T ;
- un gabarit ;
- un nombre de niveaux.

Toutefois, ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs H_F et H_T :

- les éléments techniques tels que cheminées, dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération de l'eau pluviale, dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;
- les éléments de décors architecturaux et les garde-corps ajourés ;
- les épaisseurs de terre et dispositifs nécessaires à la réalisation des toitures végétalisées ;
- une sur-hauteur de 1,10 m maximum de l'acrotère quand celle-ci fait fonction d'équipement de sécurité des terrasses inaccessibles.

Principes généraux

L'indication H_F (A) fixée au plan de zonage établit la possibilité pour une construction neuve de réaliser un dernier étage en attique. Il est alors fait application des dispositions suivantes :

- il n'est pas tenu compte, le cas échéant, du gabarit fixé par ailleurs ;
- l'étage en retrait est obligatoirement en recul d'au moins 2,50 m par rapport au nu des façades principales. Ce recul ne s'applique pas aux façades pignons adossées aux limites séparatives latérales.
- le débord de toiture ou de pergola au-dessus du retrait de l'étage en attique ne peut dépasser 1 m.

Règlement pièces écrites

- si la hauteur $H_F(A)$ est fixée à partir de la voie ou de l'espace public existant ou projeté, elle ne s'applique que dans la bande A ou, à défaut, dans une bande de 18 m à compter de la voie ou de l'espace public (ou du recul minimum imposé le cas échéant). Dans les autres cas, la $H_F(A)$ s'applique sur toute la zone.

2.1.4. Espaces en pleine terre

Définition

Les espaces en pleine terre minimum (EPT) sont définis par un pourcentage appliqué à la surface du terrain dans le présent règlement ou fixé au plan de zonage. Le cas échéant, ce pourcentage peut être complété par l'inscription d'un cercle d'un diamètre minimum donné permettant la plantation d'un arbre.

Les espaces en pleine terre correspondent à la surface du terrain non artificialisée en pleine terre, plantée ou à planter. Ils ne peuvent pas faire l'objet de constructions, y compris enterrées, d'installations et d'aménagements conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol.

Sont notamment interdits dans les espaces en pleine terre :

- les voiries, à l'exception des sentes piétonnes à revêtements poreux ;
- l'emprise des bandes d'accès ou des servitudes de passage ;
- l'aménagement de tout stationnement ;
- la construction de tous types de bassins à fond étanche (piscines...) ; - les fosses d'assainissement individuel.

Toutefois, sont admis dans les espaces en pleine terre :

- dans les secteurs d'assainissement individuel, les aménagements nécessaires à l'épandage en sortie de fosse ; - les dispositifs d'arrosage enterré ;
- les dispositifs permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite réalisés sur des constructions existantes
- les clôtures.

Principes généraux

Lorsqu'un pourcentage d'emprise bâtie supérieur à celui de la zone est porté au plan de zonage, le pourcentage d'espace en pleine terre imposé est diminué de 10 points (exemple : 40 % - 10 % = 30 %).

Lorsque l'espace en pleine terre existant avant travaux ne respecte pas les normes imposées, il y est dérogé à condition de ne pas aggraver l'imperméabilisation du sol.

2.1.5. Constructions existantes

Définition

Constitue une construction existante au sens du présent règlement une construction existante avant l'approbation du PLU 3.1 comprenant l'essentiel des éléments de structures (fondations, murs porteurs, façades, planchers et couverture).

Les travaux effectués sur les constructions existantes consistent, notamment, à en changer la destination, à en modifier les façades, les toitures, et/ou les volumes existants, à étendre l'emprise bâtie dans la continuité directe des éléments bâtis existants...

Principes généraux

Si les travaux d'extension conduisent à au moins doubler l'emprise bâtie de la construction existante, les règles de "morphologie urbaine" applicables sont celles de la construction neuve. Dans le cas contraire, les règles applicables sont celles de la construction existante.

Règlement pièces écrites

2.2. Dispositions réglementaires - cas général

Les constructions sont soumises aux dispositions réglementaires applicables aux constructions neuves ou existantes avant l'approbation du PLU 3.1, suivant le "2.1. Définitions et principes" et les règles fixées ci-après.

Ces règles sont définies par une règle écrite et / ou indiquées, pour tout ou partie, au plan de zonage. Dès lors qu'une règle est portée au plan de zonage et à sa légende, elle se substitue à la règle écrite.

Pour les constructions neuves, il est nécessaire de se référer au "2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs" du présent règlement.

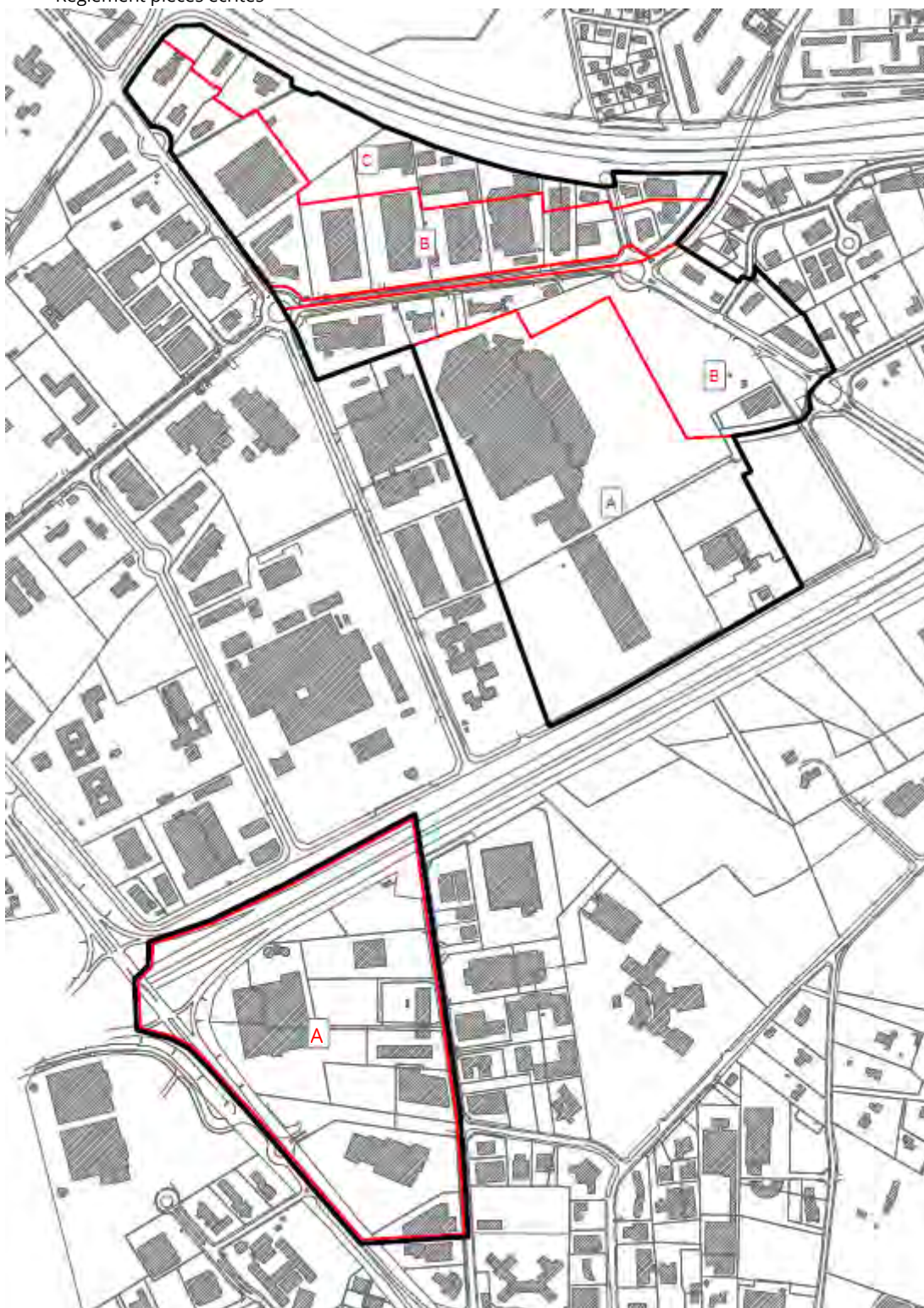
Pour les travaux concernant les constructions existantes, il faut se référer au "2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1" du présent règlement.

Toutefois, certains cas peuvent relever de dispositions réglementaires particulières indiquées au "2.3. Cas particuliers".

Dès lors qu'un projet cumule, sur le même terrain d'assiette, une construction neuve et des travaux d'extension sur construction existante avant l'approbation du PLU 3.1, il est fait application pour l'ensemble du projet des règles pour les constructions existantes concernant les emprises bâties et les espaces en pleine terre.

Schéma de secteurs

Règlement pièces écrites



Il est proposé de corriger le chapitre 2.2 du règlement UPZ1 en mettant en cohérence le contour de la zone du schéma de secteur avec le plan de zonage (erreur matérielle) : cf. remarque 28 de la partie 2.5.6 / A et pièce complémentaire n°9 de l'annexe 2.5 du « Mémoire en réponse ».

2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs

Implantation	En secteur C : Les bandes d'accès aux constructions à destination de commerces sont interdites.		
Recul	R ≥ 3 m ou adapté à la séquence sans pouvoir être <3 m ou indiqué au plan de zonage.		
Retrait	Cas général : L1 ≥ 0 m L2 ≥ 0 m	Terrain bordé par une zone UP : L1 le long de cette limite ≥ H _f L2 le long de cette limite ≥ 10 m	
Emprise bâtie	Non réglementée		
Espace en pleine terre	Secteur A	≥ 25% sur l'ensemble du terrain	Dans les marges de recul : Non réglementé ≥ 50 % (hors accès à la parcelle depuis le domaine public) Non réglementé
	Secteur B	≥ 25% sur l'ensemble du terrain	
	Secteur C	≥ 25% sur l'ensemble du terrain	
Hauteur	Non réglementée		

2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1

Implantation	En secteur C : Les bandes d'accès aux constructions à destination de commerces sont interdites.			
Recul	R ≥ 3 m ou adapté à la séquence sans pouvoir être <3 m ou indiqué au plan de zonage.			
Retrait	Cas général : L1 ≥ 0 m L2 ≥ 0 m	Terrain bordé par une zone UP : L1 le long de cette limite ≥ H _F L2 le long de cette limite ≥ 10 m		
Emprise bâtie	Non réglementée			
Espace en pleine terre	Secteur A	≥ 15% sur l'ensemble du terrain	Dans les marges de recul :	Non réglementé
	Secteur B	≥ 15% sur l'ensemble du terrain		≥ 25 % (hors accès à la parcelle depuis le domaine public)
	Secteur C	≥ 15% sur l'ensemble du terrain		Non réglementé
Hauteur	Non réglementée			

Règlement pièces écrites

Lorsque la construction existante avant travaux n'est pas implantée suivant les présentes règles, un agrandissement sous forme d'extension ou de surélévation peut être autorisée dans le respect des autres dispositions du présent règlement. En cas de non respect des L1 et L2, il sera tenu compte de l'implantation des constructions sur les terrains contigus.

2.3. Cas particuliers

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général".

2.3.1. Piscines et constructions annexes à l'habitation de faibles dimensions

Les présentes règles sont applicables sous réserve des dispositions fixées aux "1.2. Occupations et utilisations du sol interdites" et "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières" de la présente zone.

Piscine et petite construction isolée (abri de jardin, réserve à bois...):

Sont implantées librement, sans tenir compte des retraits et de l'emprise bâtie :

- une piscine par logement dont la hauteur n'excède pas 60 cm ;
- une seule petite construction isolée par logement, dès lors que son emprise bâtie est inférieure ou égale à 10 m² et que sa hauteur totale est inférieure ou égale à 2,50 m.

Le recul minimum imposé est de 3 mètres.

Dans le cas d'une construction principale existant avant l'approbation du PLU, la piscine doit respecter les obligations en matière d'EPT précisées à l'article 2.2.2

Construction isolée annexe à l'habitation (garage, dépendance ...) :

Est implantée librement, sans tenir compte des retraits, une seule construction isolée annexe à l'habitation (garage, dépendance...) par logement, dès lors que les conditions suivantes sont cumulativement remplies :

- une emprise bâtie inférieure ou égale à 30 m²,
- une hauteur totale inférieure ou égale à 4,50 m,
- une hauteur de façade inférieure ou égale à 3,50 m.

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

Les règles édictées le cas échéant au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que châteaux d'eau, équipements ferroviaires ou portuaires, antennes de téléphonie mobile, éoliennes, panneaux solaires, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications...

Dans le cas d'une construction comprenant de 50 % à 100 % de surface de plancher destinée à des constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les reculs et les retraits sont supérieurs ou égal à 0 m. Les emprises bâties et espaces en pleine terre ne sont pas réglementés.

2.3.3. Implantations différentes

Un recul différent de celui fixé au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" ci-dessus peut être autorisé en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

Dès lors qu'une marge de recul est fixée au plan de zonage, elle se substitue aux règles écrites du présent règlement.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies et/ou emprises publiques, le recul s'applique sur l'ensemble des voies faisant l'objet d'une marge fixée au plan de zonage.

Règlement pièces écrites

Nonobstant les dispositions fixées au "2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs", toute construction doit être implantée à au moins 20 m de la limite d'une zone A ou N.

2.3.4. Hauteurs différentes

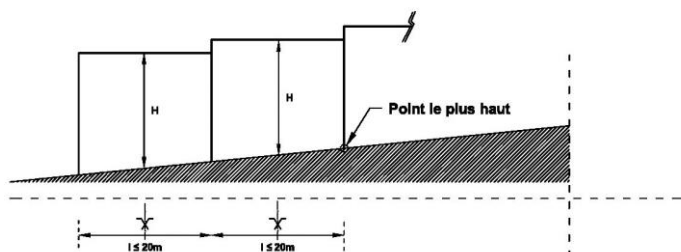
Lorsqu'une construction nouvelle, une extension et/ou une surélévation s'adosse à une construction existante, dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs H_F et H_T autorisées, la hauteur maximum de la construction nouvelle, de l'extension et/ou de la surélévation peut atteindre ces hauteurs différentes sans les dépasser.

Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs H_F et H_T autorisées, toute extension et/ou surélévation peut atteindre ces hauteurs différentes sans les dépasser.

Un projet implanté en limite de deux zones doit être conçu de manière à assurer une transition harmonieuse entre les hauteurs ou gabarits fixés pour chacune des zones.

Dans le cas d'un terrain en bordure d'une voie ou emprise publique en pente, la hauteur de la construction au droit de cette voie ou emprise est mesurée par séquences de 20 m maximum à partir de la limite séparative située au point le plus haut, et au milieu de chacune des séquences.

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur de la construction est mesurée par séquence de 20 m maximum à partir du point le plus haut et au milieu de chacune des séquences.



Dans les zones susceptibles d'être exposées au risque inondation repérées au plan de zonage :

- les hauteurs maximum des constructions sont définies à partir de la cote de seuil fixée pour assurer la protection contre le risque d'inondation,
- pour les constructions existantes à usage d'habitation, la création d'un étage refuge est autorisée si les hauteurs imposées dans la zone ne le permettent pas. L'étage refuge correspond à un niveau supplémentaire d'une hauteur maximum de 3 mètres sans création de nouveaux logements.

Dans le cas de sols pollués, le niveau du sol de référence sera celui issu de la réalisation des mesures de dépollution et/ou de décontamination.

2.3.5. Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager

Une implantation différente de celle fixée au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" peut être autorisée en présence d'un Espace Boisé Classé, d'un arbre isolé, d'une servitude établie au titre du Code du Patrimoine et/ou de l'environnement, ou d'une "protection patrimoniale" établie au titre du PLU 3.1 repérés au plan de zonage.

Peuvent également justifier d'une implantation différente de celle fixée au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" :

- une masse végétale qualitative (repérée ou non) du point de vue paysager et/ou écologique ;
- une zone humide (repérée ou non) ;
- une construction remarquable (repérée ou non) du point de vue architectural, historique ou culturel ;
- un élément bâti du patrimoine vernaculaire (puits bâti, chemin creux, muret, croix de chemin...) ;

Règlement pièces écrites

- afin de préserver l'harmonie du plan d'ensemble initial, un groupement d'habitation ou un ensemble bâti d'habitations architecturalement homogène.

Si elles existent, des dispositions particulières fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement doivent être respectées.

Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide....

L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément. Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

2.3.6. Règles particulières relatives au bruit des infrastructures

Les projets à destination d'habitation doivent être conçus de manière à réduire le bruit au sein de la construction et des espaces extérieurs de l'opération.

Le long d'une infrastructure repérée comme "périmètres d'isolement acoustique des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres" dans le plan des périmètres divers figurant en annexes informatives du PLU, une implantation différente de celle fixée au "2.2. Dispositions réglementaires - cas général" peut ainsi être admise concernant tout nouveau projet de construction.

Toutefois, le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, dans le respect des dispositions du présent règlement.

2.3.7. Règles particulières applicables le long des routes classées à grande circulation

Dispositions spécifiques aux entrées de ville :

- Dans les secteurs identifiés au plan de zonage en entrée de ville, des prescriptions particulières (implantation, hauteur) sont portées le cas échéant au plan de zonage. Elles s'imposent aux règles du présent règlement.

En dehors de ces espaces, les constructions doivent respecter les conditions et reculs rappelés au "1.3.6. Autres conditions particulières" du présent règlement.

2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

2.4.1. Aspect extérieur des constructions

2.4.1.1. Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes concernés par une "protection patrimoniale" repérée au plan de zonage, doivent respecter les dispositions particulières fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement.

Dès lors qu'une construction nouvelle est édifiée à proximité d'une construction concernée par une "protection patrimoniale", sur la même unité foncière ou sur une unité foncière contiguë, elle doit prendre en compte cette

Règlement pièces écrites

dernière de manière à ne pas remettre en cause son intérêt architectural, culturel et/ou historique (par exemple en terme d'implantations, de volumes, de proportions, de matériaux et de teintes, d'accompagnements paysagers).

Les éléments témoins d'une composition architecturale de qualité et/ou de l'histoire du site doivent être préservés et mis en valeur. Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être réalisées avec soin et en tenant compte de la construction principale.

Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

- Matériaux

Les matières réfléchissant la chaleur (Albédo élevé) et de teinte claire sont à privilégier sur les façades exposées au soleil afin de limiter le phénomène d'îlot de chaleur.

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire de manière à bien s'intégrer dans le respect de l'environnement bâti. Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

Toiture

Les installations techniques situées en toiture (tels que locaux d'ascenseur, conduits et gaines de ventilation...) doivent être intégrées ou traitées de manière à réduire leur impact visuel depuis le sol et depuis les constructions voisines plus hautes.

Toute construction neuve supérieure à 1000 m² de surface de plancher doit comporter un dispositif de production d'énergie issue d'une ressource renouvelable (solaire thermique et / ou photovoltaïque, géothermie, biomasse) d'une production annuelle minimale de 20 kWh_{eff} / m² d'emprise au sol. L'ensemble des productions concernées est calculée en énergie finale selon les modalités définies dans la réglementation thermique en vigueur.

Il peut être dérogé à cette règle dans les cas suivants :

- raccordement à un réseau de chaleur présentant un taux d'énergie renouvelable supérieur à 50%
- toitures du projet végétalisées
- incompatibilité liée à une technique ou réglementation en vigueur spécifique à l'activité principale envisagée

- Façades

Les façades bordant les voies doivent faire l'objet d'un traitement particulier, les murs et pignons aveugles y sont interdits.

Toutes les façades des constructions d'angle ou établies sur un terrain riverain de plusieurs voies, ainsi que les pignons de toutes les constructions doivent recevoir un traitement de qualité équivalente.

Dans la mesure du possible :

- les branchements et raccordements doivent être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible ;
- le parcours des descentes d'évacuation des eaux pluviales s'inscrit dans la composition des façades ;
- les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires doivent être prévues dans les façades ou sur les clôtures ;
- les dispositifs techniques tels que les appareils de climatisation et de chauffage ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils sont localisés à l'intérieur des constructions ou à défaut sur les façades latérales ou arrière.

2.4.1.2. Constructions nouvelles

Dans les secteurs présentant une unité architecturale, la volumétrie et la modénature des nouvelles constructions doivent établir la continuité des éléments ou ménager d'éventuelles transitions, sans remettre en cause le gabarit fixé.

Ainsi, les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes.

Par ailleurs, dans le respect des dispositions du présent règlement, tout projet d'expression contemporaine est autorisé dès lors qu'il participe à la qualité du paysage urbain dans lequel il s'insère.

2.4.1.3. Constructions existantes

Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent être conçues de manière à s'intégrer harmonieusement au bâti en privilégiant les principes de composition des façades de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénature) ainsi que le volume et le traitement de la toiture.

Les nouveaux percements doivent s'inscrire au mieux dans l'harmonie de la composition de la façade.

La pose des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer...) ne doit pas dénaturer la composition architecturale des façades et la qualité des percements.

2.4.1.4. Rez-de-chaussée et devantures en façade sur l'espace public

Dans le secteur B, le traitement des rez-de-chaussée bordant le domaine public doit éviter le plus largement possible les locaux aveugles en façade et limiter les parties pleines, préjudiciables à la qualité de l'ambiance urbaine. Ils doivent présenter des rythmes, des jeux de matières et de teintes, des transparences. Le traitement de leur façade doit être cohérent avec les niveaux des étages supérieurs. Les façades commerciales doivent s'intégrer au cadre bâti de la ville.

Les devantures se développant sur plusieurs niveaux peuvent être autorisées à condition que l'immeuble ait été conçu dans cette perspective, ou bien que son architecture le permette (rez-de chaussée entresolé par exemple).

Lorsqu'une même vitrine ou devanture se développe sur plusieurs bâtiments contigus, les limites de ces bâtiments sont nettement marquées sur la hauteur du rez-de-chaussée (partie pleine, joint creux, descente d'eaux pluviales, ...).

2.4.2. Clôtures

Les règles concernant les clôtures ne s'appliquent pas en cas d'impératifs liés au fonctionnement ou à la sécurité des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Lorsque le terrain est exposé à un risque d'inondation, les clôtures doivent être réalisées de manière à ne pas entraver la libre circulation des eaux.

Lorsque le terrain est concerné par une servitude d'utilité publique, des prescriptions différentes de celles-ci-dessous peuvent être imposées.

Les dispositifs de clôture, les matériaux utilisés à cette fin, leur aspect et leur teinte doivent permettre une bonne intégration dans les séquences urbaines et paysagères. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale. Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.

Au titre de la "trame bleue" et/ou de la "trame verte", des dispositions particulières sont fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement. Dans les marges inconstructibles définies, les murs pleins sont interdits. Seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.).

Règlement pièces écrites

2.4.2.1. Clôtures existantes

Lors de travaux d'élargissement d'emprise de voirie conduisant à la démolition d'une clôture, celle-ci sera reconstruite en respectant les prescriptions de l'article 2.4.2.2.

2.4.2.2. Clôtures nouvelles

En limite du domaine public :

1- Cas général :

Les clôtures sont constituées :

- soit d'un dispositif à claire-voie posé le cas échéant sur un mur bahut de 1 m de hauteur maximum. Le tout ne peut excéder au total 1,6 m, sauf impératif lié à la nature de l'activité prévue (entrepôt sous douane, site confidentiel défense, etc.)
- soit d'un grillage de teinte sombre, sauf nécessité ponctuelle de masquer des locaux de stockage des déchets ou des locaux et installations techniques.

2- En limite des axes faisant l'objet d'un recul RM au plan de zonage,

- l'incidence visuelle des clôtures sera minimisée. Le dispositif installé sera nécessairement doublé d'une haie arbustive d'essences variées ou plantées de grimpantes. Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune.
- lorsque des solutions hydrauliques compensatoires de type noues sont prévues, les clôtures devront être implantées dans la mesure du possible dans la solution compensatoire

En limites séparatives :

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 m. Elles pourront être doublées d'un traitement végétal d'espèces en majorité caduques, buissonnantes et/ou arbustives. En bordure d'une zone A ou N, ces clôtures doivent être réalisées à l'aide d'un dispositif à claire-voie, de préférence doublé d'une haie arbustive d'essences variées.

2.4.3. Affouillements et exhaussements du sol naturel

Dès lors qu'ils sont autorisés, les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être limités et traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

2.4.4. Aménagement des abords et plantations

2.4.4.1. Espaces affectés au stationnement, voiries, constructions semi-enterrées

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues ou de fossés paysagés doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet.

Règlement pièces écrites

Les dalles des toitures des parkings ou équipements enterrés et semi-enterrés doivent être traitées comme des terrasses accessibles ou plantées. Les dalles des toitures des parkings ou équipements en rez-de-chaussée, si elles sont attenantes à une construction plus haute, sont revêtues ou plantées de façon à limiter leur impact visuel.

Les matières réfléchissant la chaleur (Albédo élevé) et de teinte claire sont à privilégier afin de limiter le phénomène d'îlot de chaleur.

Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places ne doivent pas être traitées d'un seul tenant, sans création de séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes. Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

Toutes aires de stationnement prévues dans le cadre d'un projet commercial soumis à autorisation spécifique d'exploitation intégreront des revêtements de surface, aménagements hydrauliques ou dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols. Ces dispositifs seront repris et expliqués dans la notice associée au projet.

Lorsque les aménagements intègrent la réalisation d'une aire de stationnement pour véhicules légers au sol et en extérieur d'une surface supérieure à 1000 m² ou dépassant 1000m² d'emprise au sol lorsqu'ils sont réalisés en ouvrage, la conception du projet intègre la possibilité d'implanter ultérieurement une production photovoltaïque en ombrières sur les parties ne présentant pas de masques solaires d'origines arborées ou bâties.

2.4.4.2. Aménagements dans la marge de recul

Les aménagements réalisés dans les marges de recul doivent recevoir un traitement soigné. Conformément aux dispositions 2.2.1 et 2.2.2 du présent règlement, les marges de recul garantiront un minimum d'espace de pleine terre favorisant l'infiltration naturelle de l'eau de pluie, dans le respect des normes qualitatives en vigueur.

Dans les marges de recul supérieures ou égales à 6 m ou indiquées au plan de zonage au 1/5000^e, les dispositions paysagères spécifiques aux clôtures et à la qualité des plantations seront exigées. Celles-ci sont respectivement précisées au 2.4.2.2 et 2.4.4.4 du présent règlement.

Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues ou de fossés paysagés et plantés doit être privilégiée.

En particulier, sur les axes faisant l'objet d'un recul Rm au plan de zonage au 1/5000^e, les marges de recul accueilleront en priorité les éventuelles solutions compensatoires, qui devront être paysagées en lien avec l'espace public limitrophe et/ ou, le cas échéant, les aménagements paysagers des parcelles mitoyennes.

2.4.4.3. Espaces extérieurs affectés au stockage

Les surfaces de stockage et de manutention sont localisées à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain ou en bordure d'une zone à vocation non économique, où une localisation sur un des côtés du bâtiment peut être envisagée, dès lors qu'un traitement paysager de la façade sur rue est réalisé.

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, permettant d'en limiter l'impact visuel depuis les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique et depuis les parcelles voisines.

Règlement pièces écrites

2.4.4.4. Aménagement paysager et plantations

Le traitement des espaces extérieurs et paysagers affectés au projet doit être soigné.

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction (proportions...) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie.

Toutefois, un projet paysager différent peut être autorisé dès lors que, de manière cumulative :

- il s'appuie sur les masses végétales existantes ;
 - il comporte des strates diversifiées (arbres de petit, moyen et/ou de grand développement) et d'essences variées privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes ;
- il comprend un espace d'agrément d'un seul tenant ouvert aux usagers de l'opération

Sont considérés comme :

- arbres de petit développement : les sujets de 4 à 8 m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres de moyen développement : les sujets de 8 à 15 m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres de grand développement : les sujets de plus de 15 m de hauteur à l'âge adulte.

Lorsqu'un arbre de moyen ou grand développement est coupé lors du projet, un sujet qui aura un gabarit équivalent à l'âge adulte doit être replanté sur le terrain, sous réserve de la conformité aux règles de droit civil et sauf disposition différente liée à une autorisation de défrichement au titre du code forestier.

Les aménagements paysagers devront mettre en réseau les espaces « de nature » identifiés ou non au PLU. Ils devront favoriser les continuités paysagères et les accroches aux trames vertes et bleues identifiées aux alentours afin de limiter les ruptures écologiques : l'orientation et les principes d'implantation des constructions devront pour cela prendre en compte et favoriser la qualité paysagère et la biodiversité présente sur le terrain avant aménagement. L'armature paysagère à mettre en place sera composée d'espaces naturels en pleine terre spécifiquement dédiés à la pérennisation et l'amélioration des conditions de biodiversité du site. Les lisières de ces espaces feront l'objet d'une attention particulière afin de ne pas rompre les continuités.

Plantations dans les marges de recul :

- Il sera planté au moins 1 arbre de grand développement par tranche de 75m² d'espace de plein terre, dans les marges de recul repérées au plan de zonage au 1/5000^e,
- Dans les marges de recul, supérieures ou égales à 6 m, les plantations doivent comporter des arbres de moyen ou grand développement en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non allergènes.
- Dans le cas de marges de recul inférieures, elles seront plantées d'arbustes et de plantes couvre-sol

Plantations dans les marges de retrait :

Les aménagements réalisés dans les marges de retrait doivent recevoir un traitement soigné. Ils doivent favoriser l'infiltration naturelle de l'eau de pluie, dans le respect des normes qualitatives en vigueur. Les marges de retrait seront plantées d'arbres et/ou arbustes en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non allergènes.

- Espaces boisés classés existants ou à créer et arbres isolés

Les espaces boisés classés existants ou à créer et les arbres isolés sont repérés au plan de zonage. Avant, pendant et après la réalisation du projet, l'état sanitaire du ou des arbres ne doit pas être compromis, de quelque façon que ce soit. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. L'enherbement de cette surface doit être maintenu.

- Plantations à réaliser

Règlement pièces écrites

Les espaces repérés au plan de zonage devant faire l'objet de Plantations à Réaliser (PAR) doivent être plantés d'arbres ou d'arbustes adaptés au site, au projet et à la nature du sol.

Les plantations doivent permettre de constituer une masse arborée et / ou arbustive conséquente à l'âge adulte. Les distances entre les plantations doivent être compatibles avec les voies ou cheminements d'accès, les espaces nécessaires à l'entretien des ouvrages et la sécurité des riverains.

Dans les PAR situés en bord de cours d'eau et le long des limites séparatives d'un terrain, les plantations en baliveaux et/ou en cépées sont admises. Dans tous les cas, les plantations doivent être réalisées avec des essences variées privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.

3. Desserte par les réseaux et services urbains

3.1. Desserte par la voirie

3.1.1. Définition de la desserte

La voie constitue la desserte du **terrain** d'assiette du projet.

3.1.2. Conditions de desserte

Qu'elles soient publiques ou privées, lors de la création de voies nouvelles ou de la requalification/élargissement de voies existantes, les emprises, autorisées ou imposées, doivent tenir compte : - du caractère des lieux et des composantes paysagères et naturelles environnantes ;

- des conditions de sécurité des accès et des usagers ;
- de la vocation de ces voies ;
- des services qu'elles doivent permettre d'assurer.

Leur dimensionnement et leur traitement doivent être adaptés aux usages attendus suivants :

- les « voiries à vocation dominante des déplacements » (liaisons entre les territoires permettant prioritairement l'écoulement du trafic) : la largeur d'emprise de ces voies est adaptée à leur usage, à l'existence ou non de transports en commun et de stationnement, sans pour autant être inférieure à 12,5 m ;
- les « voiries à vocation relationnelle et de proximité » (voies locales de desserte au sein d'un quartier ou d'un îlot) : la largeur d'emprise de ces voies est adaptée au contexte urbain, notamment aux marges de recul des constructions, sans pour autant être inférieure à 6,5 m pour les voies à sens unique et à 8,5 m pour les voies à double sens ;
- les « perméabilités vertes et douces » (sentes, venelles, liaisons douces intra-îlots ou intra-quartier sans circulation automobile). Elles ne peuvent à elles seules constituer la desserte du terrain d'assiette du projet.

Les caractéristiques techniques et paysagères des voies doivent être adaptées à l'importance et à la nature du projet et à tous les modes de déplacement. Elles doivent permettre notamment d'assurer la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération, la circulation des services de sécurité, l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, la circulation et l'utilisation des engins d'entretien, la circulation et l'utilisation des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier. Si le contexte urbain ou naturel ne permet pas le maillage de la voirie :

- pour les véhicules motorisés, les impasses sont admises. Une largeur d'emprise de 8,5 m minimum est exigée. Par ailleurs, un dispositif de retournement est imposé. Il doit être adapté en fonction de la longueur de l'impasse et de la desserte, ou non, par les services urbains (collecte des déchets, etc.) ;
- des liaisons inter-quartiers végétalisées facilement accessibles par les piétons et les cyclistes doivent être recherchées. Dans tous les cas, elles sont assurées en toute sécurité.

3.2. Accès

3.2.1. Définition de l'accès

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

3.2.2. Conditions d'accès

Tout **accès** doit permettre d'assurer le confort et la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement.

Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre et la localisation des accès devront être déterminés en tenant compte :

- des besoins liés au bon fonctionnement interne de l'opération : nature, taille, foisonnement des activités ;
- des contraintes liées au bon fonctionnement du domaine public limitrophe : sécurité de circulation des véhicules motorisés, accessibilité, sécurité et confort des circulations piétonnes, offre de stationnement public, offre et aménagements existants de transport collectif (abri, arrêt, voie tramway)...

Dans le cas de plusieurs accès indépendants au sein d'une même opération, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 par 2.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Il doit être situé à une distance d'au moins 10 m des intersections des voies de desserte. Toutefois, pour les terrains d'angle dont la façade sur chaque voie est inférieure ou égale à 14 m et pour les terrains existants situés à moins de 10 m de l'intersection des voies, l'accès doit être localisé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

Sauf impossibilité technique, le choix de la localisation des rampes d'accès aux parkings enterrés ou semi-enterrés doit privilégier la moindre gêne pour les constructions contiguës (intégration à la construction, insertion dans la marge de recul en retrait des limites séparatives...).

Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès ont une largeur comprise entre 2,40 m et 3 m.

Pour les constructions à destination d'habitation de plus d'un logement, et pour les constructions relevant des autres destinations :

- les accès ont une largeur égale à 3 m avec une circulation en sens unique alterné ;
- les accès ont une largeur égale à 5,50 m avec une circulation à double sens.

Une largeur différente d'accès peut être exceptionnellement autorisée en tenant compte des besoins et contraintes liés tant au bon fonctionnement interne de l'opération qu'à celui du domaine public limitrophe.

Un seul accès par opération sera possible sur les secteurs suivants, desservies par une voirie riveraine d'un itinéraire bus structurant, à savoir :

- avenue Gustave Eiffel, de l'avenue du Haut-Lévêque à l'avenue de Saige ;
- et avenue de Tuileranne.

3.2.3. 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 desservies directement par une voie ou une emprise publique.

Règlement pièces écrites

Pour rendre constructibles les terrains concernés, elles doivent être dimensionnées pour permettre d'assurer la sécurité de leurs utilisateurs compte tenu notamment de la position de l'accès sur la voie, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Elles doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles doivent recevoir un traitement adapté au caractère des lieux et de leur environnement, notamment paysagé, et peuvent être mutualisées.

Si ces bandes d'accès ou servitudes de passage existantes avant l'approbation du PLU 3.1 ne répondent pas à ces conditions, seules les extensions et/ou surélévations mesurées sont autorisées.

La constructibilité ou non d'un terrain desservi par une nouvelle bande d'accès ou servitude de passage est portée au plan de zonage.

3.3. Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

3.3.1. Eau potable

Tout **terrain** sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Les extensions et branchements au réseau d'alimentation en eau potable doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

3.3.2. Eaux pluviales

3.3.2.1. Généralités

Tout terrain doit être aménagé avec des dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales. Ils doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions.

Sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent préférentiellement rejoindre directement le milieu naturel (par infiltration dans le sol ou rejet direct dans les eaux superficielles).

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées gravitairement, suivant le cas, et par ordre de préférence, au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Dans tous les cas, l'utilisation d'un système de pompage est proscrite à l'exception des pompes de reprise des rampes d'accès aux parkings souterrains.

Pour les constructions nouvelles et les extensions, dès lors que la surface imperméabilisée projetée est supérieure à 100 m², le projet présentera obligatoirement la solution retenue pour la gestion des eaux pluviales. Dans le cas d'un rejet final au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue, le débit rejeté est plafonné à 3 l/s/ha

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

Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

Règlement pièces écrites

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales en aérien (noues, bassins, etc...) seront préférentiellement disposés dans les marges de recul et retraits, conformément aux dispositions 2.4.2 et 2.4.4, du présent règlement.

3.3.2.2. Rabattement d'eau de nappe

Le principe général est le rejet direct vers le milieu naturel (sans transiter par les réseaux publics de collecte). De façon provisoire (dans le cadre de travaux par exemple) les rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics de collecte peuvent être acceptés selon la réglementation en vigueur.

Les installations pérennes dédiées aux rabattements d'eaux de nappe avec rejet vers les réseaux publics de collecte d'eaux usées ou unitaires sont interdites. Néanmoins, ce type de rejet peut être exceptionnellement accepté vers les réseaux publics de collecte des eaux pluviales, selon la réglementation en vigueur.

3.3.3. Assainissement

3.3.3.1. Dans les secteurs d'assainissement collectif

Dans les secteurs desservis ou prévus d'être desservis par un réseau collectif d'assainissement, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur. Ces secteurs figurent dans les annexes informatives du PLU 3.1.

- Eaux usées domestiques :

Si le secteur est desservi par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées :

- le raccordement des terrains supportant des constructions nouvelles au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire immédiatement.
- le raccordement des terrains supportant des constructions existantes au réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire dans un délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public.

Si le secteur n'est pas encore desservi, et dans l'attente de la mise en service du réseau collectif des eaux usées, les terrains doivent être assainis par un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

- Eaux usées non domestiques :

Tout déversement d'effluents agricoles ou d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

3.3.3.2. Dans les secteurs d'assainissement non collectif

- Eaux usées domestiques :

Dans les secteurs actuellement non équipés qu'il n'est pas prévu de desservir par le réseau collectif d'assainissement, tout **terrain** sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires doit être assaini suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur. Ces secteurs figurent dans les annexes informatives du PLU 3.1.

- Eaux usées non domestiques :

Dans les secteurs actuellement non équipés qu'il n'est pas prévu de desservir par le réseau collectif d'assainissement d'eaux usées, les terrains doivent disposer de leur propre dispositif d'assainissement, proportionné aux besoins de l'activité et conformément à la réglementation en vigueur. Ces secteurs figurent dans les annexes informatives du PLU 3.1.

Les rejets vers le milieu naturel doivent faire l'objet d'une autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

3.3.3.3. Cas particuliers des eaux de piscines privées

Le rejet des eaux des piscines doit être traité dans le respect de la réglementation en vigueur. Ainsi, les eaux de vidange doivent être prioritairement rejetées dans le milieu naturel après élimination des produits de désinfection.

Règlement pièces écrites

Par contre, les eaux de lavage (filtre...) sont assimilées à des eaux usées domestiques et doivent être traitées en conséquence.

3.3.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

D'une manière générale, les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication doivent être enterrés ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.

Sauf impératif technique, les installations liées aux réseaux (armoire technique, transformateur...) doivent être intégrées aux constructions.

Les locaux techniques indépendants doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, haie compacte.

Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires peuvent par ailleurs être prévues dans les façades ou sur les clôtures.

Le regroupement des espaces techniques sera à privilégier (coffrets Electricité, eau, gaz, télécoms...)

3.3.5. Numérique

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Toute construction neuve et / ou de locaux à destination de bureaux, d'artisanat, de commerce, d'industrie, de services publics ou d'intérêt collectif, doit réaliser un local technique adapté de 6 m² minimum.

Ce local doit être implanté sur le terrain d'assiette de la construction.

3.4. Collecte des déchets

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs. Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique mais peuvent être situés au droit de l'accès. Les locaux indépendants de stockage des déchets doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales (muret, panneau à claire-voie, haie compacte...).

3.5. Réseau de chaleur

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur classé desservant une opération et/ou une construction, les constructions neuves et les constructions faisant l'objet d'une réhabilitation importante doivent y être raccordées, dans les conditions définies par la procédure de classement.

