



Pôle Stratégie Urbaine et  
Rayonnement Patrimonial

Direction Urbanisme - Foncier



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE LIBOURNE



5.1

Règlement écrit modifié

**PLU approuvé le 15 décembre 2016**

**Mise en compatibilité du PLU approuvée le 14/12/2017**

**1<sup>ère</sup> modification simplifiée du PLU approuvée le 20/02/2020**

**Révisions à objet unique n°2, 4, 5 et 6 approuvées le 1<sup>er</sup>/06/2021**

**1<sup>ère</sup> modification du PLU approuvée le 24/03/2022**

Hôtel de Ville - B.P.200 - 33505 Libourne cedex  
Tél. 05 57 55 33 33 - Fax. 05 57 55 33 76 - [contact@libourne.fr](mailto:contact@libourne.fr)  
Toute correspondance doit être adressée à Monsieur le Maire.

[www.libourne.fr](http://www.libourne.fr)

La Cali - Communauté d'agglomération du Libournais  
BP 2026 - 33502 Libourne Cedex | tél : 05 57 25 01 51





## ZONE UA

**Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque.**

**Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans cette zone et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.**

**Cette zone est concernée par l'aléa retrait et gonflement des argiles.**

**Cette zone est concernée par le risque de sismicité.**

**Cette zone est traversée ou en bordure de voies bruyantes.**

**Cette zone est concernée par une voie de chemin de fer en bordure de la zone UAp.**

**En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par l'aléa retrait et gonflement des argiles, le risque sismique et les nuisances sonores.**

La zone UA correspond au secteur du centre historique de l'AVAP et dans lequel les dispositions réglementaires de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de Libourne s'imposent.

La zone UA comprend :

- Un secteur UACh qui correspond au secteur des chais le long de la Dordogne.
- Un secteur UAp qui correspond au secteur de projet des Casernes et qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation. La majorité du site correspond au secteur à projet de l'ensemble urbain de la caserne et plus particulièrement l'arrière quartier en mutation future situé dans le secteur centre historique de l'AVAP.
- **Un secteur UA Lyrot/Gambetta, qui correspond à une OAP sur le site de Lyrot/Gambetta (périmètre reporté sur le plan de zonage). Sur ce site, les attentes en matière de morphologie urbaine et d'implantation des constructions sont différentes du règlement de la zone UA mais doivent correspondre aux dispositions de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du site de Lyrot/Gambetta. Les dispositions du présent règlement relatives à l'emprise au sol des constructions et à leur implantation sont appréciées à l'échelle de l'assiette de l'ensemble du projet et non lot par lot, dans le secteur centre historique de l'AVAP.**

L'article R.151-21§3 du code de l'urbanisme, dans le cadre du présent règlement, ne s'applique pas à l'exception des opérations des opérations collectives d'habitat et/ou à vocation sociale.

Rappel de l'article R.151-21§3 : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

## 1. UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 - Les constructions à usage industriel, agricole (à l'exception des chais en UACh) et forestier.
- 1.2 - Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.
- 1.3 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.
- 1.4 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier, ...
- 1.5 - Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération ou de la vente des matériaux et de pièces détachées de récupération.
- 1.6 - Les changements de destination des rez de chaussée commerciaux, si la façade présente une vitrine commerciale des rues concernées par l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, et identifiées sur le plan de zonage.

## 2. UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

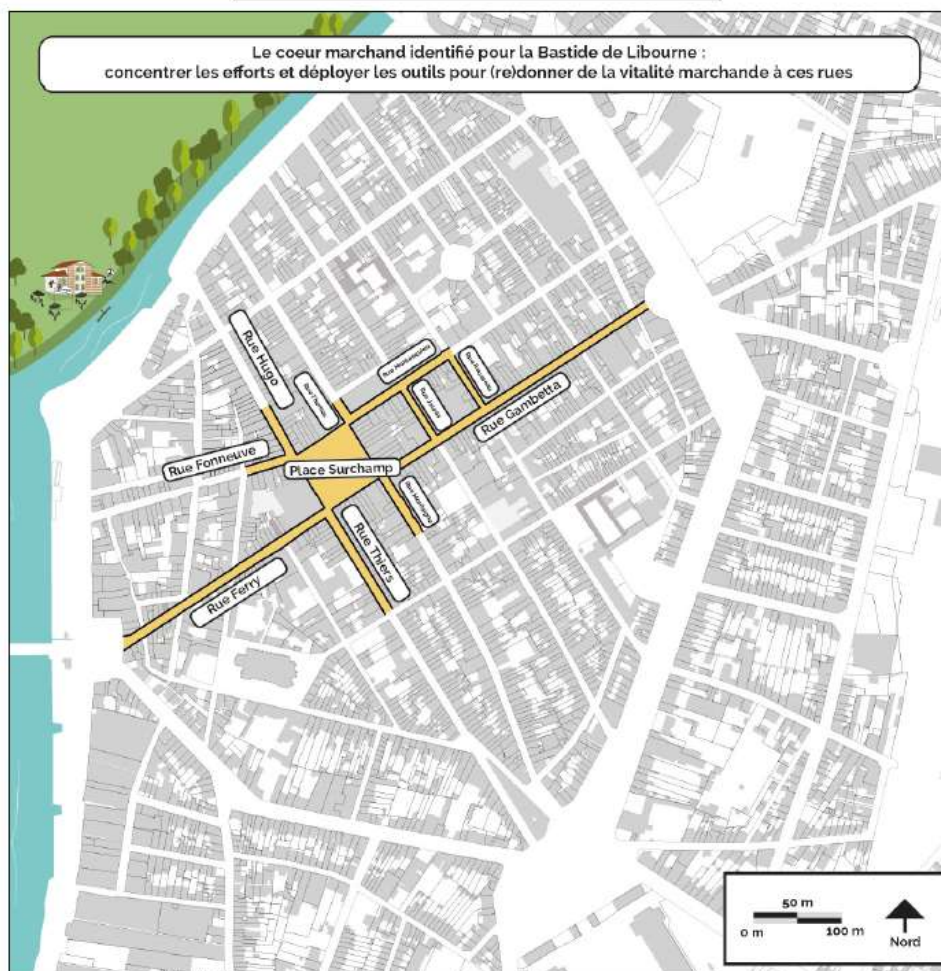
2.1 - L'extension des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, pour toutes les destinations.

2.2 - Les changements de destination des rez-de-chaussée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées le long des emprises publiques, à condition que la future destination soit à vocation commerciale et/ou d'artisanat, et/ou de bureaux, pour les séquences des rues et parties de rues concernées par l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, et identifiées sur le plan de zonage :

- Rue Gambetta ;
- Rue Jules Ferry ;
- Rue Fonneuve, entre la place Abel Surchamp et la rue Jules Simon ;
- Rue Thiers, entre la place Abel Surchamp et la rue Etienne Sabatié ;
- Rue Michel Montaigne, entre la place Abel Surchamp et l'aire de stationnement ;
- Rue Victor Hugo, entre la place Abel Surchamp et le n°50 de la rue Victor Hugo ;
- Rue Clément Thomas, entre la place Abel Surchamp et la rue du Théâtre ;
- Rue Montesquieu, entre la place Abel Surchamp et la rue Jacques Rousseau ;
- Rue Jacques Rousseau, entre la rue Montesquieu et la rue Gambetta ;
- Rue Waldeck Rousseau, entre la rue Montesquieu et la rue Gambetta ;
- et de la Place Abel Surchamp.



LE PÉRIMÈTRE MARCHAND IDENTIFIÉ AU PLAN GUIDE



Les changements de destination des rez-de-chaussée conduisant à la création d'une vitrine commerciale dont la largeur est inférieure à 2,5 m sont interdits (non comprise la largeur de l'accès au commerce).

2.3 - Dans le secteur UAch, les changements de destination à vocation d'habitat à condition d'être réalisés sous forme d'opération d'ensemble.

2.4 - Le long de la Dordogne et de l'Isle, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif et les constructions et installations liées à la gestion, à la mise en valeur des commerces et activités artisanales et/ou touristiques liées à la proximité immédiate de l'eau.

2.5 - Les annexes, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et les piscines, des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

2.6 - Sur la place Abel Surchamp et la rue Gambetta, le changement de destination à condition que ce soit vers une destination de commerce de proximité ou d'équipements collectifs ou publics.

2.7 - Dans les secteurs de taille de logement (STL) (correspondant à toute la zone UA, excepté le secteur UAp), afin de favoriser la diversité de l'habitat, tout aménagement ou opération générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements, y compris le logement d'origine, ne doit pas générer de logements de moins de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher (T1) sauf exception technique à démontrer.

Cette obligation n'est pas applicable aux résidences universitaires, aux établissements d'hébergement des personnes âgées, ni aux foyers.

Lorsque le résultat du calcul du nombre de logements devant avoir une surface de plancher minimale de 25 m<sup>2</sup> aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5.

2.8 - En secteur UAp, à condition d'être compatible avec l'OAP les Casernes développée dans le document 3.0, les constructions à usage :

- D'habitation : logement, hébergement,
- De commerce et activités de service : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique,
- D'équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.
- D'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire tels que centre de congrès et d'exposition.

2.9 – Dans le secteur UA Lyrot/Gambetta, l'ouverture à l'urbanisation doit se faire en compatibilité avec l'OAP Lyrot / Gambetta développée dans le document 3.0.

2.10 – Lors de toute opération concourant à la création et/ou à la réhabilitation de 4 logements et plus, 30% du nombre de logements doit être destiné à une offre sociale (logements locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété financés par un prêt aidé de l'Etat, et/ ou conventionnés avec l'ANAH en application du Code de la construction et de l'habitation) avec arrondi du résultat à l'unité inférieure.

Cette disposition s'applique :

- aux constructions neuves ;
- aux logements créés par changement de destination, avec ou sans travaux ;
- aux opérations de réhabilitation, de rénovation, de travaux de mises aux normes de décence, de logements et/ou immeubles ;
- aux opérations d'agrandissement et/ou de divisions d'immeubles et/ou logements existants ;

et ce, que ces opérations soient ou non soumises à déclaration préalable ou permis de construire, qu'il s'agisse d'un seul immeuble et/ou parcelle ou d'un groupe d'immeubles et/ou parcelles contiguës ou situés dans une unité foncière solidaire.

### 3. UA3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### 3.1 Accès

**Définition :** « *Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile :*

- *soit par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche),*
- *soit par un espace de circulation privé (bande de terrain, servitude de passage) »*

3.1.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.1.2 - 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.

3.1.3 - 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...).

3.1.4 - Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 3 m.

3.1.5 - Pour les constructions à destination d'habitation de plus d'un logement, les accès ont une largeur égale à 5,50 m avec une circulation à double sens.

3.1.6 - Un seul accès par terrain sera autorisé.

3.1.7 - L'accès ne comportera pas d'accès sous porche de hauteur inférieure à 3,50m

3.1.8 - Dans le cas de plusieurs accès indépendants, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 par 2.

## 3.2 Voirie

**Définition :** « La voie comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.

**Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et donc être ouverte au public ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires ».**

3.2.1 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics ou de ramassages des ordures ménagères.

3.2.2 - Les voies nouvelles en impasse sont interdites.

3.2.3 - Les voiries doivent répondre aux conditions suivantes : largeur minimale d'emprise de la voie de 8,50 m (double sens) et 4,5 m (sens unique).

3.2.4 - Les voies devront se conformer au règlement municipal de voirie et réseaux.

3.2.5 - Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

3.2.6 - En secteur UAp, les voiries doivent répondre aux conditions suivantes : Emprise minimale de voirie de 6 m de large.

## 4. UA4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

**Les réseaux pour les fluides suivants devront se conformer au règlement municipal de voirie et réseaux.**

### 4.1 Eau potable

4.1.1 - Pour être constructible, la parcelle doit être alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

### 4.2 Assainissement

#### 4.2.1 Eaux usées domestiques

Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées.

#### 4.2.2 Eaux pluviales

Les prescriptions suivantes respecteront les règles en vigueur dans le schéma directeur d'eau pluviale. Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, selon les règles en vigueur dans le schéma directeur d'eau pluviale, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation. Une note de calcul à la charge du constructeur doit démontrer l'impossibilité de récupération des eaux pluviales sur l'assiette foncière. Le débit de fuite maximal sera 3L/s/ha.

### 4.3 Autres réseaux

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

### 4.4 Déchets ménagers

Hormis les maisons individuelles et les constructions nouvelles de moins de 150 m<sup>2</sup>, toutes les constructions nouvelles devront prévoir un dispositif (local abrité mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements ou à l'activité envisagée) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

### 4.5 Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations ou ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

## 5. UA5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

## 6. UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement :

- des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- des voies et de l'emprise des voies, privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, dans le cas où la ou les constructions implantées sur les terrains mitoyens donnant sur la même voie sont implantées en retrait de l'alignement, la nouvelle construction devra respecter l'un des cas de recul. Par contre une clôture devra être réalisée à l'alignement.

6.2 - Les extensions sur les constructions existantes respecteront :

- Soit les mêmes règles que les constructions neuves
- Soit dans le prolongement du recul de la construction existante

6.3 - Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines et aux annexes non visibles de l'espace public.

6.4 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

6.5 - Sur la place Abel Surchamp, toute construction nouvelle devra respecter le double alignement au rez-de-chaussée d'une part, et aux étages supérieurs d'autre part, actuellement matérialisés par l'architecture des couverts existants.

6.6 - Les terrains supportant des bâtiments classés ou inscrits, et compte tenu des caractères patrimoniaux inhérents à ce classement, peuvent déroger aux articles 6.1 et 6.2.

6.7 - Dans le secteur UAp, les constructions nouvelles doivent être implantées en fonction de la séquence urbaine, de façon à préserver l'ordonnancement des monuments historiques de la caserne Lamarque ainsi que les vues sur les monuments historiques de la caserne Lamarque depuis les espaces publics.

6.8 - Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de l'article « 4.4 Déchets ménagers ».

## 7. UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions doivent être implantées sur 2 limites séparatives sauf si la largeur du terrain donnant sur la rue fait plus de 8 m. Alors les constructions seront implantées sur au moins une limite séparative avec un recul d'au moins  $H/2$  et un minimum de 1,9 m (la hauteur (H) étant mesurée par rapport à l'emprise publique, attenante au terrain d'assiette du projet, et à l'égout du toit).

7.2 - L'extension d'une construction existante avant l'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme à l'alinéa ci-dessus, pourra être autorisée dans la limite du prolongement de l'emprise extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

7.3 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

7.4 - Dans le secteur UAp, les constructions nouvelles doivent être implantées en fonction de la séquence urbaine, de façon à préserver l'ordonnancement des monuments historiques de la caserne Lamarque ainsi que les vues sur les monuments historiques de la caserne Lamarque depuis les espaces publics.

7.5 - Les précédents alinéas ne s'appliquent pas aux annexes et aux piscines.

## **8. UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - La distance minimale (d) entre chaque construction sera égale à 0 mètres ou au moins à H/2 par rapport à la plus haute des constructions à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

8.2 - Les annexes et les piscines peuvent déroger aux précédents alinéas.

8.3 - Cette règle ne s'applique pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques.

8.4 - Dans le secteur UAp, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres est libre à condition que l'ordonnancement des monuments historiques de la caserne Lamarque et les vues sur les monuments historiques de la caserne Lamarque depuis les espaces publics soient préservés.

8.5 - Dans le secteur UA Lyrot/Gambetta, la distance minimale entre chaque construction n'est pas réglementée.

## **9. UA9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

9.1 - L'emprise maximale des constructions sera de 70 % de la parcelle ou de l'unité foncière.

9.2 - Dans les secteurs UACh et UAp, l'emprise de 70 % pourra être dépassée.

9.3 - L'emprise de 70% pourra être dépassée dans le cas d'opération d'ensemble ou de groupe d'habitation.

9.4 - Dans le cas de démolition reconstruction, la nouvelle construction pourra bénéficier d'une emprise au plus égale à celle existante à la date d'approbation du PLU.

9.5 - Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

## 10. UA10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**Définition :** la hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement pour la réalisation du projet et jusqu'à l'égout du toit.

10.1 - La hauteur sera d'un maximum de 15 m à l'égout du toit avec une hauteur absolue maximum de 18 m.

10.2 - Pour les annexes, la hauteur maximum sera de 3 m à l'égout du toit.

10.3 - La hauteur devra se conformer aux règles de l'AVAP en fonction de la typologie du bâtiment.

10.4 - Cette hauteur pourra être dépassée pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

10.5 - En secteur UAp, la hauteur n'est pas réglementée

## 11. UA11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 - Zone réglementée par l'AVAP

11.2 - Dans le secteur UACh, le faîtage principal des constructions sera perpendiculaire à la Dordogne et aux quais. Dans le cadre d'un parti architectural particulier pour une opération d'ensemble, les faîtages des constructions devront être parallèles entre eux.

11.3 – Dans le secteur UA Lyrot/Gambetta, un espace vert, non imperméabilisé doit être créé en cœur de ce secteur.

## **12. UA12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

12.1 - Non réglementé

12.2 - Les aires de stationnement non couvertes devront permettre l'infiltration des eaux pluviales et ne pas être imperméabilisées

## **13. UA13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

### **13.1 Espaces libres**

13.1.1 - 30% du terrain d'assiette du projet sera libre de toutes constructions et 15% du terrain sera perméable, sauf en UAp et UACh.

13.1.2 - Dans le cas d'une emprise comprise entre 70% et 100% de la parcelle ou de l'unité foncière, 50% des espaces libres restant seront perméables.

13.1.3 - Pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, les règles de l'article 13 ne s'appliquent pas.

13.1.4 – En secteur UA Lyrot/Gambetta, 30% du terrain d'assiette du projet sera libre de toutes constructions et en pleine terre.

### **13.2 Plantations**

13.2.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, dont les essences seront tirées de la liste proposée en annexe du règlement.

13.2.2 - Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec :

- 1 arbre de grand développement de haute tige pour 250m<sup>2</sup> d'espaces libres au minimum,
- ou 3 arbres de moyen développement de haute tige pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres au minimum.

13.2.3 - Les surfaces réservées au stationnement en extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 2 places.

13.2.4 - Non réglementé dans le secteur UAp.

13.2.5 - Pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas.

13.2.6 - Les plantations devront se conformer à la liste d'essence végétale locale annexée au présent règlement.

## **14. UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

14.1 - Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

## **15. UA15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15.1 - Les nouvelles constructions, extensions de constructions existantes, travaux, installations et aménagements doivent intégrer des matériaux innovants assurant de meilleures performances énergétiques (diminution de la consommation d'énergies fossiles ...) et environnementales (participer à la diminution des émissions de gaz à effet de serre, ...).

## ZONE UC

**Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque.**

**Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans cette zone et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.**

**Cette zone est concernée par l'aléa retrait et gonflement des argiles.**

**Cette zone est concernée par le risque de sismicité.**

**Cette zone est traversée ou en bordure de voies bruyantes.**

**Cette zone est traversée par la voie ferrée.**

**En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par l'aléa retrait et gonflement des argiles, le risque sismique et les nuisances sonores.**

L'article R.151-21§3 du code de l'urbanisme, dans le cadre du présent règlement, ne s'applique pas à l'exception des opérations des opérations collectives d'habitat et/ou à vocation sociale.

Rappel de l'article R.151-21§3 : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Toutefois, pour les opérations de logement social, d'une surface supérieure à 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'article R.151-21 s'applique afin de suivre des règles alternatives pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux.

**La zone comprend un secteur UC\* sur les sites de Peyronneau et Peyregourde.**

## 1. UC1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Les constructions à usage industriel, agricole et forestier et d'entrepôt.

1.2 - Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

1.3 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.

1.4 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier.....

1.5 - Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération ou de la vente des matériaux et de pièces détachées de récupération.

1.6 - Toute construction dans les marges de reculs le long des cours d'eau ainsi que les clôtures avec les reculs définis en annexe.

## 2. UC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - L'extension des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, pour toutes les destinations.

2.2 - Les annexes aux constructions à usage d'habitation à condition que la surface de plancher de ces annexes soit inférieure ou égale à 20m<sup>2</sup>.

2.3 - Pour toute opération concourant à la création d'au moins 10 logements, 30% de l'opération devra être dédiée à une offre sociale (logements locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété financés par un prêt aidé de l'Etat, et/ ou conventionnés avec l'ANAH en application du Code de la construction et de l'habitation).

Cette disposition s'applique :

- aux constructions neuves ;

- aux logements créés par changement de destination, avec ou sans travaux ;

et ce, que ces opérations soient ou non soumises à déclaration préalable ou permis de construire, qu'il s'agisse d'un seul immeuble et/ou parcelle ou d'un groupe d'immeubles et/ou parcelles contiguës ou situés dans une unité foncière solidaire.

**2.4 – Dans le secteur UC\*, les constructions à destination de logement et d'hébergement dans le cadre de l'opération d'aménagement et de projet d'ensemble, ainsi que les installations liées et nécessaires à cette opération.**

### 3. UC3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### 3.1 Accès

**Définition :** « Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile :

- soit par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche),
- soit par un espace de circulation privé (bande de terrain, servitude de passage) »

3.1.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.1.2 - 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.

3.1.3 - 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...).

3.1.4 - Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 3 m.

3.1.5 - Pour les constructions à destination d'habitation de plus d'un logement, les accès ont une largeur égale à 5,50 m avec une circulation à double sens.

3.1.6 - Pour les autres destinations, les constructions accueillant uniquement des véhicules légers, les accès auront une largeur minimum de 4,5 m et pour les constructions accueillant à la fois des véhicules légers et lourds, les accès auront une largeur minimum de 6 m.

3.1.7 - Un seul accès par terrain sera autorisé.

3.1.8 - L'accès ne comportera pas d'accès sous porche de hauteur inférieure à 3,50m

3.1.9 - Dans le cas de plusieurs accès indépendants, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 par 2.

## 3.2 Voirie

**Définition :** « La voie comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.

**Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et être ouverte au public ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires. ».**

3.2.1 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics ou de ramassages des ordures ménagères.

3.2.2 - Les voies nouvelles en impasse sont interdites **sauf pour dans la zone UC\*.**

3.2.3 - Les voiries doivent répondre aux conditions suivantes : largeur minimale d'emprise de la voie de 8,50m en double sens et 4,5m en sens unique.

3.2.4 - Les voies devront se conformer au règlement municipal de voirie et réseaux.

3.2.5 - Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

## 4. UC4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

*Les réseaux pour les fluides suivants devront se conformer au règlement municipal de voirie et réseaux.*

### 4.1 Eau potable

Pour être constructible, la parcelle doit être alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

### 4.2 Assainissement

#### 4.2.1 Eaux usées domestiques

Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées.

#### 4.2.2 Eaux pluviales

Les prescriptions suivantes respecteront les règles en vigueur dans le schéma directeur d'eau pluviale. Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, selon les règles en vigueur dans le schéma directeur d'eau pluviale, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation. Une note de calcul à la charge du constructeur doit démontrer l'impossibilité de récupération des eaux pluviales sur l'assiette foncière. Le débit de fuite maximal sera 3L/s/ha.

### 4.3 Autres réseaux

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

### 4.4 Déchets ménagers

Hormis les maisons individuelles et les constructions nouvelles de moins de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, toutes les constructions nouvelles devront prévoir un dispositif (local abrité, mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements ou à l'activité envisagée) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

### 4.5 Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations ou ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

## 5. UC5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

## 6. UC6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement ou avec un recul de 5 mètres :

- des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
- des voies et de l'emprise des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, dans le cas où la ou les constructions implantées sur les terrains mitoyens donnant sur la même voie sont implantées en retrait de l'alignement, la nouvelle construction devra respecter un recul de 5 m. Par contre une clôture devra être réalisée à l'alignement.

Toutefois, pour les opérations de logement social, d'une surface supérieure à 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'article R.151-21 s'applique afin de suivre des règles alternatives suivantes pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement ou avec un recul minimum de 5 mètres.

Dans la zone UC\*, les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul minimum de 3 mètres.

6.2 - Les travaux sur les constructions existantes respecteront :

- Soit les mêmes règles que les constructions neuves,
- Soit au maximum dans le prolongement du recul des façades de la construction existante

6.3 - Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines et aux annexes.

6.4 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

6.5 - Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de l'article « 4.4 Déchets ménagers ».

## 7. UC7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - La distance minimale entre la construction et les limites séparatives sera de 0 mètres ou d'au moins H/2 avec un minimum de 3 mètres (la hauteur (H) étant mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette du projet et à l'égout du toit).

Toutefois, pour les opérations de logement social, d'une surface supérieure à 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'article R.151-21 s'applique afin de suivre des règles alternatives suivantes pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

La distance minimale entre la construction et les limites séparatives sera de 0 mètres ou d'au moins H/2 avec un minimum de 3 mètres.

Sur le site de l'OAP Monsabert, en application l'article R.151-21, une règle alternative est définie pour le recul des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP.

La distance minimale entre la construction et les limites séparatives des unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP sera au minimum de 4 mètres.

**En zone UC\*, la distance minimale entre la construction et les limites séparatives des unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP sera au minimum de 4 mètres, conformément aux dispositions de l'article R.151-21.**

7.2 - L'extension d'une construction existante avant l'approbation du PLU dont l'implantation n'est pas conforme à l'alinéa ci-dessus, pourra être autorisé dans la limite du prolongement de l'emprise extérieure du bâtiment sans empiéter sur la marge de recul observée par le bâtiment préexistant.

7.3 - Les annexes et les piscines, non visibles depuis le domaine public, peuvent déroger aux précédents alinéas.

7.4 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

7.5 - Par ailleurs, toute construction et toute clôture devront respecter les reculs inhérents à chaque cours d'eau figurant en annexe du présent règlement.

## 8. UC8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - La distance minimale entre chaque construction sera de 0 mètres ou au moins égale à H/2 par rapport à la plus haute des constructions à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, pour les opérations de logement social, d'une surface supérieure à 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'article R.151-21 s'applique afin de suivre des règles alternatives suivantes pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

La distance minimale entre chaque construction est non règlementée.

**En zone UC\*, la distance minimale entre la construction et les constructions des autres unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP sera au minimum de 10 mètres, conformément aux dispositions de l'article R.151-21.**

8.2 - Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines et aux annexes.

8.3 - Cette règle ne s'applique pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

## 9. UC9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### 9.1 - Dans la bande A : de 0 à 15 mètres depuis les voies et emprises ouvertes au public (définies à l'article 3) et du domaine public :

L'emprise au sol maximale des constructions sera de 60 % de la bande de constructibilité.

### 9.2 - Dans la bande B : comprise entre 15 et 30 mètres depuis les voies et emprises ouvertes au public (définies à l'article 3) et du domaine public :

L'emprise au sol maximale des constructions sera de 30 % de la bande de constructibilité.

### 9.3 - Dans la bande C : au-delà de 30 mètres depuis les voies et emprises ouvertes au public (définies à l'article 3) et du domaine public :

L'emprise au sol maximale des constructions sera de 0% de la bande de constructibilité.

### 9.4 - Dans l'ensemble des bandes A, B et C,

9.4.1 - Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

9.4.2 - Dans les cas de reculs des articles 6.1 et 6.2 :

- de 5 m, imposé dans le cas où la ou les constructions implantées sur les terrains mitoyens donnant sur la même voie sont implantées en retrait de l'alignement,

L'emprise au sol de 60% dans la bande A sera comptée dans une bande de 5 à 20 m depuis la voirie.

L'emprise au sol de 30 %, dans la bande B, sera comptée dans une bande de 20 à 35 m depuis la voirie.

Dans les bandes B et C, les constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, d'une surface de plancher supérieure à 40m<sup>2</sup> et d'un seul tenant, peuvent faire l'objet d'une extension maximale de 20% de l'emprise au sol existante dans la limite de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

9.4.3 - Dans les bandes B et C, les constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, d'une surface de plancher supérieure à 40m<sup>2</sup> et d'un seul tenant, peuvent faire l'objet d'une extension maximale de 20% de l'emprise au sol existante dans la limite de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire et d'emprise au sol.

9.4.4 - Toutefois, pour les opérations de logement social, d'une surface supérieure à 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'article R.151-21 s'applique afin de suivre des règles alternatives suivantes pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

L'emprise au sol maximale des constructions sera de 60 % de l'unité foncière.

9.4.5 - Dans le secteur UC\*, en application l'article R.151-21, une règle alternative est définie pour l'emprise au sol des constructions des unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP. L'emprise au sol maximale des constructions sera de 45% de l'unité foncière.

Règlement de la zone UC

1<sup>ère</sup> modification simplifiée approuvée le 20/02/2020  
Révisions à objet unique n°2, 4, 5 et 6 approuvées le 1<sup>er</sup>/06/2021  
Modification n°1 approuvée le 24/03/2022

## 10. UC10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**Définition :** La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet et jusqu'à l'égout du toit.

### 10.1 - Dans la bande A : de 0 à 15 mètres depuis les voies et emprises publiques ouvertes au public (définies à l'article 3) :

10.1.1 - La hauteur maximale d'une construction ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit sans dépasser 10 mètres en hauteur absolue, mesurée à partir du terrain naturel.

### 10.2 - Dans la bande B : comprise entre 15 et 30 mètres de profondeur depuis les voies et emprises publiques ouvertes au public (définies à l'article 3) :

10.2.1 - La hauteur d'une construction ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel.

### 10.3 - Dans la Bande C : au-delà de 30 mètres depuis les voies et emprises publiques ouvertes au public (définies à l'article 3) :

10.3.1 - Pas de hauteur autorisée.

### 10.4 - Dans l'ensemble des bandes A, B et C :

10.4.1 - Toutefois, ces hauteurs pourront être dépassées :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes ayant une plus grande hauteur à la date d'approbation du PLU, dans la limite de la plus grande hauteur.

10.4.2 - La hauteur des annexes ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet.

10.4.3 - Toutefois, pour les opérations de logement social, d'une surface supérieure à 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'article R.151-21 s'applique afin de suivre des règles alternatives suivantes pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

La hauteur maximale d'une construction ne pourra excéder 10 mètres à l'égout du toit sur l'ensemble de l'unité foncière

10.4.4 - Dans le secteur UC\*, en application l'article R.151-21, une règle alternative est définie pour la hauteur des constructions des unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP.  
La hauteur maximale des constructions sera de 15m (R+4).

### 10.5 - l'ensemble des bandes B et C :

Règlement de la zone UC

1<sup>ère</sup> modification simplifiée approuvée le 20/02/2020  
Révisions à objet unique n°2, 4, 5 et 6 approuvées le 1<sup>er</sup>/06/2021  
Modification n°1 approuvée le 24/03/2022

10.5.1 - Les habitations existantes à la date d'approbation du PLU peuvent faire l'objet d'une surélévation. La hauteur maximale ne pourra excéder 6m à l'égout du toit

~~10.5.2 - Toutefois, pour les opérations de logement social, d'une surface supérieure à 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher, l'article R.151-21 s'applique afin de suivre des règles alternatives suivantes pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :~~

~~La hauteur maximale d'une construction ne pourra excéder 10 mètres à l'égout du toit sur l'ensemble de l'unité foncière~~

## 10.6 - Pour les bandes A et B, dans les cas de reculs des articles 6.1 et 6.2 :

- de 5 m, imposé dans le cas où la ou les constructions implantées sur les terrains mitoyens donnant sur la même voie sont implantés en retrait de l'alignement,

Pour la bande A, la hauteur de 7m sera comptée à partir de ce recul, dans une bande de 15 m à compter de 5 m de l'alignement (soit dans une bande de 5 à 20 m depuis la voirie).

Pour la bande B, la hauteur de 3 m, sera comptée à partir de ce recul, dans une bande de 15 m à compter de 20 m de l'alignement (soit dans une bande de 20 à 35 m depuis la voirie) depuis le recul de 5 m.

## 11. UC11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 11.1 - Dispositions des secteurs réglementés par l'AVAP

#### 11.1.1 - Zone réglementée par l'AVAP.

### 11.2 - Dispositions en dehors des secteurs réglementés par l'AVAP

*Les dispositions suivantes concernant l'article 11.2, s'appliquent aux constructions et éléments visibles depuis l'espace public.*

#### 11.2.1 - Règles générales

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-27 dudit code rappelées ci-après restent applicables. « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les locaux techniques ou de services, tri-sélectif directement implantés en façade sur rue, ne doivent pas être perçus comme aveugles depuis l'espace public ; la façade doit être animée par des percements ou des éléments décoratifs

Tout dispositif de climatisation doit être intégré à la conception générale de la construction et demeurer discret notamment par l'emploi de procédés adaptés et doivent rester imperceptibles depuis l'espace public

Les coffrets EDF-GDF doivent être implantés de façon discrète dans les soubassements ou murs de clôture.

Les antennes paraboliques ne seront pas visibles depuis l'espace public.

#### 11.2.2 - Interventions sur des constructions existantes

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, 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. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation de projets d'extension ou de surélévation, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façades possède une composition architecturale cohérente, son traitement, ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.

### **11.2.3 - Volumétrie des constructions**

Les volumes de la construction doivent demeurer simples. La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la confortation d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet. Ainsi, la façade sur rue doit s'harmoniser avec celles des constructions du tissu environnant.

### **11.2.4 - Les toitures et les couvertures**

Sont interdits les bardeaux asphaltés, le fibrociment non recouvert de tuiles, la tôle ondulée, les matériaux translucides ondulés et le shingle.

Dans le cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante sauf si les matériaux qui la composent font partie de l'alinéa ci-dessus.

Lors de constructions neuves, et pour les constructions réalisées après l'approbation du présent PLU, en cas de toitures accessibles. Les garde-corps auto-stables rapportés et visibles depuis l'espace public ne seront pas autorisés.

Les châssis de toit doivent être encastrés afin d'éviter toute saillie par rapport au plan de la couverture.

#### **11.2.4.1 - Les pavillons d'architecture traditionnelle**

La couverture des bâtiments visibles depuis l'espace public, sera composée en tuiles canal ou en tuiles de type DC 12 ou similaire, exclusivement (pas de tuiles romanes).

La pente sera d'au plus 35 %.

La couverture sera de ton terre cuite uni ou vieillie mais en aucune façon noir ou gris.

#### **11.2.4.2 - Les vérandas**

Elles sont des extensions de bâtiments, à ce titre elles doivent être couvertes, soit avec le même matériau que celui du bâtiment auquel elles s'adossent, soit avec une toiture métallique de couleur zinc, pour les parties visibles depuis l'espace public.

#### **11.2.4.3 - Les bâtiments en pierre d'avant 1950.**

La couverture des bâtiments existant construit en pierres, et visible depuis l'espace public, sera composée en tuiles canal ou en tuiles de type DC 12 ou similaire, (pas de tuiles romanes).

Toutefois pour les bâtiments existant couverts d'autres matériaux autorisés dans le présent règlement, la couverture pourra être refaite à l'identique.

### **11.2.5 - Mur et ravalement**

Le ravalement doit permettre de maintenir, de mettre en valeur ou de restaurer les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux.

Il doit permettre également de reconstituer des éléments de modénature. Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés doivent être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs sont consolidés ou, dans la mesure du possible, remplacés à l'identique.

Les murs aveugles sur rue sont interdits.

Pour les façades visibles depuis l'espace public, il est interdit de peindre, enduire ou appliquer des produits étanches sur la maçonnerie en moellons ou en pierres de taille non prévus à cet effet. Lorsqu'elles l'auront été, le ravalement prévoira leur restitution. Les joints au ciment sont interdits. Si les pierres sont altérées, elles seront, soient remplacées par des pierres de placage de même couleur que celle d'origine, soient recouvertes d'un enduit à la chaux aérienne. Ces enduits ne pourront être peints, seul un badigeon de lait de chaux est possible.

Pour les façades des constructions:

- Les parements bois seront autorisés avec des lames verticales, à joints bouvetés ou à couvre-joint,
- Les murs en parpaing et autres matériaux conçus pour être recouverts ne resteront pas nus. Ils seront protégés par un enduit ou un bardage.
- Les enduits ciments sont interdits sur la pierre.
- Les enduits seront de couleur claire (du blanc au ton pierre soutenu), toutefois pour les constructions d'un vocabulaire architectural résolument contemporain d'autres couleurs seront possibles.

### **11.2.6 - Les percements - menuiseries**

Sur une même façade, visible depuis l'espace public, l'ordonnancement des ouvertures sera respecté.

#### **11.2.6.1 - Les fenêtres**

Pour les constructions traditionnelles, construction en pierres :

- Les fenêtres seront plus hautes que larges avec un rapport d'au moins 1.30.
- Les divisions de vitrage sont obligatoires.

#### **11.2.6.2 - Les volets visibles**

- le coffre des volets roulants sera masqué dans le linteau de la fenêtre ou par un lambrequin.
- les volets seront de couleur blanche ou gris clair.
- les volets battants ne comporteront ni barres ni écharpes.
- les volets doivent être d'une couleur unie (les pentures doivent être de la même couleur que le reste des volets).

#### **11.2.6.3 - Les portes d'entrées seront impérativement placées sur les façades face à la voie d'accès et seront d'une couleur soutenue.**

Les impostes vitrées en coquilles, étant un motif d'inspiration anglo-saxonne sont interdites.

Le style de la porte d'entrée sera en cohérence avec le style architectural de la construction.

#### **11.2.6.4 - Les portes de garages**

- Dans le cas de maison existante ancienne (avant 1950) construite en pierres la fermeture des garages par des volets roulants est interdite. Seules les portes battantes, les portes basculantes ou les portes sectionnelles à lames lisses sont autorisées.
- Les portes de garages seront, soit de la couleur des volets, soit de la couleur de la porte d'entrée.
- Les portes de garages ne peuvent s'ouvrir en débord sur le domaine public.

### **11.2.7 - Performances énergétiques des constructions**

Les couvertures intégrant des panneaux solaires (photovoltaïques ou thermiques), visibles depuis l'espace public, sont autorisées si l'intégration dans la toiture est faite avec soins.

## 11.2.8 - Clôtures

### 11.2.8.1 - Pour les clôtures sur voies définies à l'article 3

- Elles seront d'une hauteur maximale de 1,50m et 2,00m pour les piliers. Dans le cas de clôtures existantes de hauteur supérieure cette hauteur pourra être conservée lors de la restauration.
- Les portails (piéton ou voitures) seront d'un style cohérent avec le reste de la clôture sur rue.
- Aux intersections de voies, les clôtures devront préserver une bonne visibilité pour la sécurité des automobilistes.

Toute clôture sera réalisée en respectant l'un des 5 types suivants :

- 1/- la clôture plantée de type haie taillée,
- 2/- La clôture en bois. Elle sera à trame verticale et de couleur bois naturel,
- 3/- La clôture métallique. Elle sera à trame verticale de couleur foncée,
- 4/- La clôture maçonnée :
  - Les piliers et poteaux en pierre, seront à conserver et restaurer ou à remplacer.
  - Les piliers et poteaux neufs, auront un aspect de pierre calcaire, ou maçonnés et enduits.
  - Les murs auront un aspect de pierre calcaire, ou maçonnés et enduits sur les deux faces
  - Le couvrement en tuiles des murs et murets est interdit.
- 5/- La clôture à mur bahut :
  - Les piliers et poteaux en pierre, seront à conserver et restaurer ou à remplacer.
  - Les piliers et poteaux neufs, auront un aspect de pierre calcaire, ou maçonnés et enduits.
  - Les murs et murets auront un aspect de pierre calcaire, ou maçonnés et enduits sur les deux faces
  - les couvrements ne sont pas obligatoires mais s'il est prévu d'en poser ils auront un aspect de pierre calcaire.
  - Le couvrement en tuiles des murs et murets est interdit.
  - La hauteur des murets sera comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre par rapport au sol naturel. Ils seront surmontés d'une grille métallique noire ou de couleur sombre.
  - Les portails et les grilles seront de la même couleur (noir ou sombre).

### 11.2.8.2 - Pour les clôtures entre fonds privés :

Les plaques de béton sont interdites. Toutefois ces plaques de béton peuvent être utilisées en soubassement de clôture d'une hauteur maximum de 0,30m,

Leur hauteur ne dépassera pas 2 m,

Dans le cas de clôtures existantes de hauteur supérieure cette hauteur pourra être conservée lors de la restauration.

Les murs maçonnés destinés à être enduits doivent être obligatoirement enduits sur les 2 faces.

## 12. UC12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Les surfaces affectées au stationnement sur la parcelle ou l'unité foncière, doivent être les suivantes pour les nouvelles constructions à destination de:

### Habitat :

- 1 place de stationnement par logement sera réalisée.
- Dans les opérations ou ensembles d'habitations de plus de 5 logements, il devra être créé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements en plus des places demandées par le précédent alinéa.
- Dans le cadre d'opérations collectives destinées majoritairement à la création d'établissement d'hébergement des personnes âgées ou résidence étudiante ou à vocation sociale, les règles ci-dessus en 12.1 ne s'appliquent pas. Il devra être créé une place de stationnement par tranche de 5 logements.

### Hébergement hôtelier :

- 1 place minimum sera réalisée pour 3 chambres,
- Pour les livraisons: un arrêt livraison minimum sera réalisé, pour les surfaces de réserves supérieures à 200m<sup>2</sup>.

### Bureau :

- 1 place de stationnement par tranche de 80m<sup>2</sup> de la surface de plancher dédiée, sera réalisée,
- Pour les livraisons : un arrêt livraison minimum sera réalisé, pour les surfaces de réserves supérieures à 200m<sup>2</sup>.

### Commerce et activités de services :

- Pour les commerces dont la surface de commerce, d'activités ou de services est supérieure à 100m<sup>2</sup>, au minimum 1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

*Le calcul de la surface de plancher de construction déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 75 % de la surface de plancher de construction totale 1 place de stationnement par tranche de 400m<sup>2</sup> avec un minimum d'une place de stationnement.*

- Pour les commerces dont la surface de commerce, d'activités ou de services est supérieure à 300m<sup>2</sup>, Les surfaces affectées au stationnement sur la parcelle ou l'unité foncière doivent au maximum de 10 places de stationnement.

- Pour les livraisons: si les surfaces de réserves sont supérieures à 200 m<sup>2</sup>, une aire de livraison minimum au moins égal à 10 % minimum de la surface de réserve sera aménagée, avec un minimum de 25m<sup>2</sup>.

- Pour les restaurants, 2 places de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la salle de restauration seront réalisées.

### Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :

Le nombre de stationnement ne peut être inférieur au tiers de la capacité d'accueil.

12.2 - En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet :

### **Règlement de la zone UC**

1<sup>ère</sup> modification simplifiée approuvée le 20/02/2020  
Révisions à objet unique n°2, 4, 5 et 6 approuvées le 1<sup>er</sup>/06/2021  
Modification n°1 approuvée le 24/03/2022

- un changement de destination vers : commerce, équipements d'intérêt collectif et services publics, activités de service ou de bureaux,
- et la création d'une superficie supérieure à 200m<sup>2</sup>,

Il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées à l'alinéa 12.1 ci-dessus.

12.3 - En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa 12.1 ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

12.4 - L'ensemble de ces constructions devra comporter 1 aire pour le stationnement des deux roues.

- Pour les constructions à usage d'habitation il sera exigé 1 place par logement et par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les équipements publics, les installations collectives et les activités économiques, il est imposé la création de 2 m<sup>2</sup> de places de stationnement 2 roues (vélos, engins à moteur) pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée; les dispositions du présent alinéa ne s'appliquent pas aux constructions existantes, même lors des changements de destination.

Ces espaces peuvent être détachés du bâtiment principal et seront couverts dans le cadre d'opération d'ensemble ou de groupement d'habitation, aménagés et répartis de façon homogène sur l'opération.

## 13. UC13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

### 13.1 - Espaces libres

13.1.1 - 40 % d'espace libre de toute construction seront préservés, et 25% d'espace perméable du terrain.

13.1.2 - Pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, les règles de l'article 13 ci-dessus ne s'appliquent pas.

### 13.2 - Plantations

13.2.1 - Les surfaces réservées au stationnement en extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places.

13.2.2 - Pour toute création d'emprise au sol supplémentaire, les espaces libres doivent être plantés à raison de :

- 1 arbre de grand développement de haute tige au minimum pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres
- ou 3 arbres de moyen développement de haute tige au minimum pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

13.2.3 - L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

13.2.4 - Pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas.

13.2.5 - Les plantations devront se conformer à la liste d'essence végétale locale annexée au présent règlement

## 14. UC14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

## 15. UC15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - Les nouvelles constructions, extensions de constructions existantes, travaux, installations et aménagements doivent intégrer des matériaux innovants assurant de meilleures performances énergétiques (diminution de la consommation d'énergies fossiles ...) et environnementales (participer à la diminution des émissions de gaz à effet de serre, ...).



## ZONE 1AU

**Dans cette zone, certains secteurs sont soumis à risque.**

**Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans cette zone et prévalent sur les dispositions du présent règlement définies ci-après.**

**Cette zone est concernée par l'aléa retrait et gonflement des argiles.**

**Cette zone est concernée par le risque de sismicité.**

**Cette zone est traversée ou en bordure de voies bruyantes.**

**En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions d'ordre constructif à prendre afin de limiter les conséquences potentielles induites par l'aléa retrait et gonflement des argiles, le risque sismique et les nuisances sonores.**

Les zones 1AU concernent des espaces ouverts à l'urbanisation. Ces zones recouvrent des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation en prenant en compte un aménagement global de la zone.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble (opération d'aménagement, ensembles d'habitations, ZAC...), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

L'article R.151-21§3 du code de l'urbanisme, dans le cadre du présent règlement, ne s'applique pas à l'exception des opérations des opérations collectives d'habitat et/ou à vocation sociale.

Rappel de l'article R.151-21§3 : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

## 1. 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 - Les constructions à usage commercial, artisanal, industriel, de bureau, d'entrepôt, agricole et forestier.

1.2 - Le stationnement de caravanes isolées pendant plus de 3 mois excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur.

1.3 - Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes ou les habitations légères de loisir.

1.4 - Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, papier, ...

1.5 - Les dépôts de ferrailles usagées et de véhicules hors d'usage en vue de la récupération ou de la vente des matériaux et de pièces détachées de récupération.

1.6 - Toute construction dans les marges de reculs le long des cours d'eau ainsi que les clôtures avec les reculs définis en annexe.

## 2. 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions particulières :

2.1 - A condition d'être compatible avec les OAP « habitat » développées dans le document 3.0, les constructions à usage :

- D'habitation : logement, hébergement,

- D'équipements d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

2.2 - L'extension des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme, pour toutes les destinations, dans la limite de 20% de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher initiale.

2.3 - De plus, sont aussi autorisées les annexes, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher et les piscines, des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

2.4 - Pour toute opération concourant à la création d'au moins 10 logements, 30% de l'opération devra être dédiée à une offre sociale (logements locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété financés par un prêt aidé de l'Etat, et/ ou conventionnés avec l'ANAH en application du Code de la construction et de l'habitation).

Cette disposition s'applique :

- aux constructions neuves ;

- aux logements créés par changement de destination, avec ou sans travaux ;

et ce, que ces opérations soient ou non soumises à déclaration préalable ou permis de construire, qu'il s'agisse d'un seul immeuble et/ou parcelle ou d'un groupe d'immeubles et/ou parcelles contiguës ou situés dans une unité foncière solidaire.

### 3. 1AU3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

#### 3.1 - Accès

**Définition :** « Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile :

- soit par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche),
- soit par un espace de circulation privé (bande de terrain, servitude de passage) »

3.1.1 - Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

3.1.2 - 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.

3.1.3 - 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...).

3.1.4 - Pour les constructions à destination d'habitation qui comptent un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 3 m.

3.1.5 - Un seul accès par terrain sera autorisé.

3.1.6 - pour les constructions à destination d'habitat de plus de 3 logements et pour les constructions relevant d'autres destinations : Les accès ont une largeur égale à 7 m avec une circulation à double sens.

3.1.7 - L'accès ne comportera pas d'accès sous porche de hauteur inférieure à 3,50m

3.1.8 - Dans le cas de plusieurs accès indépendants, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 par 2.

## 3.2 - Voirie

**Définition :** « La voie comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.

**Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et être ouverte au public ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires. »**

3.2.1 - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de la protection civile ou de services publics ou de ramassages des ordures ménagères.

3.2.2 - Les voies nouvelles en impasse sont interdites **sauf pour les opérations de logements sociaux.**

3.2.3 - Les voiries doivent répondre aux conditions suivantes : largeur minimale d'emprise de la voie de 8,50 m (double sens) et 4,5m (sens unique).

3.2.4 - Les voies devront se conformer au règlement municipal de voirie et réseaux.

3.2.5 - Les voies ne comporteront ni virage de rayon inférieur à 11m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

## 4. 1AU4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

**Les réseaux, des fluides suivants, devront se conformer au règlement municipal de voirie et réseaux.**

### 4.1 - Eau potable

Pour être constructible, la parcelle doit être alimentée en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

### 4.2 - Assainissement

#### 4.2.1 Eaux usées domestiques

Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées.

#### 4.2.2 Eaux pluviales

Les prescriptions suivantes respecteront les règles en vigueur dans le schéma directeur d'eau pluviale. Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, selon les règles en vigueur dans le schéma directeur d'eau pluviale, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation. Une note de calcul à la charge du constructeur doit démontrer l'impossibilité de récupération des eaux pluviales sur l'assiette foncière. Le débit de fuite maximal sera 3L/s/ha.

**Règlement de la zone 1AU**

1<sup>ère</sup> modification simplifiée approuvée le 20/02/2020  
Révisions à objet unique n°2, 4, 5 et 6 approuvées le 1<sup>er</sup>/06/2021  
Modification n°1 approuvée le 24/03/2022

### 4.3 - Autres réseaux

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

### 4.4 - Déchets ménagers

Hormis les maisons individuelles et les constructions nouvelles de moins de 150 m<sup>2</sup>, toutes les constructions nouvelles devront prévoir un dispositif (local abrité, mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements ou à l'activité envisagée) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

### 4.5 - Infrastructures et réseaux de communication électroniques

Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations ou ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique, raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

## 5. 1AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

## 6. 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 - Les constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement ou avec un recul minimum de 5 mètres :
- des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer,
  - des voies et de l'emprise des voies privées ouvertes au public existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, pour les opérations de logement social, sur le site de l'OAP de Peyronneau, l'article R.151-21 s'applique afin de suivre des règles alternatives suivantes pour atteindre les objectifs de production de logements sociaux :

Les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul minimum de 3 mètres.

- 6.2 - Les travaux sur les constructions existantes respecteront :

- Soit les mêmes règles que les constructions neuves,
- Soit dans le prolongement du recul de la construction existante

6.3 - Ces règles ne s'appliquent pas aux piscines et aux annexes non visibles de l'espace public.

6.4 - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

6.5 - Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements de l'article « 4.4 Déchets ménagers ».

## **7. 1AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. - La distance minimale entre la construction et les limites séparatives sera de 0 mètres ou au moins égale à H/2 avec un minimum de 3 mètres.

Sur le site de l'OAP Monsabert, en application l'article R.151-21, une règle alternative est définie pour le recul des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP.

La distance minimale entre la construction et les limites séparatives des unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP sera au minimum de 4 mètres.

Sur le site de l'OAP Peyronneau, en application l'article R.151-21, une règle alternative est définie pour le recul des constructions par rapport aux limites séparatives des unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP.

La distance minimale entre la construction et les limites séparatives des unités foncières contiguës qui composent le périmètre de l'OAP sera au minimum de 3 mètres.

7.2. - Ces règles ne s'appliquent pas aux annexes et piscines non visibles depuis le domaine public.

7.3. - Ces règles ne s'appliquent pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

7.4. - Toute construction et toute clôture devront respecter les reculs inhérents à chaque cours d'eau et ruisseau figurant en annexe du présent règlement.

## **8. 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 - La distance minimale entre chaque construction sera de 0 mètres ou au moins égale à H/2 par rapport à la plus haute des constructions à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres.

Sur le site de l'OAP Peyronneau, en application l'article R.151-21, une règle alternative est définie pour le recul des constructions, les unes par rapport aux autres sur une même propriété dans le périmètre de l'OAP. La distance minimale entre les constructions, les unes par rapport aux autres sur une même le périmètre de l'OAP sera au minimum de 3 mètres.

8.2 - Cette règle ne s'applique pas aux annexes et piscines.

8.3 - Cette règle ne s'applique pas aux installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

## **9. 1AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **9.1 - Dans la bande A : de 0 à 15 mètres depuis les voies et emprises ouvertes au public (définies à l'article 3) et du domaine public :**

L'emprise au sol maximale des constructions sera de 60 % de la bande de constructibilité.

### **9.2 - Dans la bande B : comprise entre 15 et 30 mètres depuis les voies et emprises ouvertes au public (définies à l'article 3) et du domaine public :**

L'emprise au sol maximale des constructions sera de 30 % de la bande de constructibilité.

### **9.3 - Dans la bande C : au-delà de 30m depuis les voies et emprises ouvertes au public (définies à l'article 3) et du domaine public :**

L'emprise au sol maximale des constructions sera de 0 % de la bande de constructibilité.

### **9.4 - Dans l'ensemble des bandes A, B et C,**

9.4.1 - Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

9.4.2 - Dans les cas de reculs des articles 6.1 et 6.2 :

- de 5 m, imposé dans le cas où la ou les constructions implantées sur les terrains mitoyens donnant sur la même voie sont implantés en retrait de l'alignement,

L'emprise au sol de 100% dans la bande A sera comptée dans une bande de 5 à 20 m depuis la voirie.

L'emprise au sol de 30 %, dans la bande B, sera comptée dans une bande de 20 à 35 m depuis la voirie.

### **9.5 - Dans l'OAP de Peyronneau**

9.5.1 - Sur le site de l'OAP Peyronneau, en application l'article R.151-21, une règle alternative est définie pour l'emprise au sol des constructions dans le périmètre de l'OAP.

L'emprise au sol maximale des constructions sera de 50 % de l'unité foncière

## 10. 1AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**Définition :** La hauteur est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements pour la réalisation du projet et jusqu'à l'égout du toit.

### 10.1 - Dans la bande A : de 0 à 15 mètres depuis les voies et emprises publiques ouvertes au public (définies à l'article 3) et du domaine public :

La hauteur maximale d'une construction ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit sans dépasser 10 mètres en hauteur absolue.

### 10.2 - Dans la bande B : comprise entre 15 et 30 mètres de profondeur depuis les voies et emprises publiques ouvertes au public (définies à l'article 3) et du domaine public :

La hauteur d'une construction ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit par rapport au niveau du terrain naturel.

### 10.3 - Dans l'ensemble des bandes A et B :

Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs.

### 10.4 - Pour les bandes A et B, dans les cas de reculs des articles 6.1 et 6.2 :

- de 5 m, imposé dans le cas où la ou les constructions implantées sur les terrains mitoyens donnant sur la même voie sont implantés en retrait de l'alignement,

Pour la bande A, la hauteur de 7m sera comptée à partir de ce recul, dans une bande de 15 m à compter de 5 m de l'alignement (soit dans une bande de 5 à 20 m depuis la voirie).

Pour la bande B, la hauteur de 3 m, sera comptée à partir de ce recul, dans une bande de 15 m à compter de 20 m de l'alignement (soit dans une bande de 20 à 35 m depuis la voirie) depuis le recul de 5 m.

### 10.5 - Dans l'OAP de Peyronneau :

10.5.1 - Sur le site de l'OAP Peyronneau, en application l'article R.151-21, une règle alternative est définie pour La hauteur des constructions dans le périmètre de l'OAP. Les bandes A, B et C ne s'appliquent pas. La hauteur maximale d'une construction ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

## **11. 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.1 - Dispositions des secteurs réglementés par l'AVAP**

#### **11.1.1 - Zone réglementée par l'AVAP.**

### **11.2 - Dispositions en dehors des secteurs réglementés par l'AVAP**

*Les dispositions suivantes concernant l'article 11.2, s'appliquent aux constructions et éléments visibles depuis l'espace public.*

#### **11.2.1 - Règles générales**

Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article R 111-27 dudit code rappelées ci-après restent applicables. « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les locaux techniques ou de services, tri-sélectif directement implantés en façade sur rue, ne doivent pas être perçus comme aveugles depuis l'espace public ; la façade doit être animée par des percements ou des éléments décoratifs.

Tout dispositif de climatisation doit être intégré à la conception générale de la construction et demeurer discret notamment par l'emploi de procédés adaptés et doivent rester imperceptibles depuis l'espace public.

Les coffrets EDF-GDF doivent être implantés de façon discrète dans les soubassements ou murs de clôture. Les antennes paraboliques ne seront pas visibles depuis l'espace public.

#### **11.2.2 - Interventions sur des constructions existantes**

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, 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. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation de projets d'extension ou de surélévation, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façades possède une composition architecturale cohérente, son traitement, ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.

### **11.2.3 - Volumétrie des constructions**

Les volumes de la construction doivent demeurer simples. La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la confortation d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet. Ainsi, la façade sur rue doit s'harmoniser avec celles des constructions du tissu environnant.

### **11.2.4 - Les toitures et les couvertures**

Sont interdits les bardeaux asphaltés, le fibrociment non recouvert de tuiles, la tôle ondulée, les matériaux translucides ondulés et le shingle.

Dans le cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante sauf si les matériaux qui la composent font partie de l'alinéa ci-dessus sauf si les matériaux qui la composent font partie de l'alinéa ci-dessus.

Lors de constructions neuves, et pour les constructions réalisées après l'approbation du présent PLU, en cas de toitures accessibles. Les garde-corps auto-stables rapportés et visibles depuis l'espace public ne seront pas autorisés.

Les châssis de toit doivent être encastrés afin d'éviter toute saillie par rapport au plan de la couverture.

#### **11.2.4.1 - Les pavillons d'architecture traditionnelle**

La couverture des bâtiments visibles depuis l'espace public, sera composée en tuiles canal ou en tuiles de type DC 12 ou similaire, exclusivement (pas de tuiles romanes).

La pente sera d'au plus 35 %.

La couverture sera de ton terre cuite uni ou vieillie mais en aucune façon noir ou gris.

#### **11.2.4.2 - Les vérandas**

Elles sont des extensions de bâtiments, à ce titre elles doivent être couvertes, soit avec le même matériau que celui du bâtiment auquel elles s'adossent, soit avec une toiture métallique de couleur zinc, pour les parties visibles depuis l'espace public.

#### **11.2.4.3 - Les bâtiments en pierre d'avant 1950.**

La couverture des bâtiments existant construit en pierres, et visible depuis l'espace public, sera composée en tuiles canal ou en tuiles de type DC 12 ou similaire, (pas de tuiles romanes).

Toutefois pour les bâtiments existant couverts d'autres matériaux autorisés dans le présent règlement, la couverture pourra être refaite à l'identique.

### **11.2.5 - Mur et ravalement**

Le ravalement doit permettre de maintenir, de mettre en valeur ou de restaurer les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux.

Il doit permettre également de reconstituer des éléments de modénature. Les murs pignon doivent être traités avec le même soin que les façades principales de la construction.

Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés doivent être conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs sont consolidés ou, dans la mesure du possible, remplacés à l'identique.

Les murs aveugles sur rue sont interdits.

Pour les façades visibles depuis l'espace public, il est interdit de peindre, enduire ou appliquer des produits étanches sur la maçonnerie en moellons ou en pierres de taille non prévus à cet effet. Lorsqu'elles l'auront été, le ravalement prévoira leur restitution. Les joints au ciment sont interdits. Si les pierres sont altérées, elles seront, soient remplacées par des pierres de placage de même couleur que celle d'origine, soient recouvertes d'un enduit à la chaux aérienne. Ces enduits ne pourront être peints, seul un badigeon de lait de chaux est possible.

Pour les façades des constructions :

- Les parements bois seront autorisés avec des lames verticales, à joints bouvetés ou à couvre-joint),
- Les murs en parpaing et autres matériaux conçus pour être recouverts ne resteront pas nus. Ils seront protégés par un enduit ou un bardage.
- Les enduits ciments sont interdits sur la pierre.
- Les enduits seront de couleur claire (du blanc au ton pierre soutenu), toutefois pour les constructions d'un vocabulaire architectural résolument contemporain d'autres couleurs seront possibles.

### **11.2.6 - Les percements - menuiseries**

Sur une même façade, visible depuis l'espace public, l'ordonnancement des ouvertures sera respecté.

#### **11.2.6.1 - Les fenêtres**

Pour les constructions traditionnelles, construction en pierres :

- Les fenêtres seront plus hautes que larges avec un rapport d'au moins 1.30.
- Les divisions de vitrage sont obligatoires.

#### **11.2.6.2 - Les volets visibles**

- le coffre des volets roulants sera masqué dans le linteau de la fenêtre ou par un lambrequin.
- les volets seront de couleur blanche ou gris clair.
- les volets battants ne comporteront ni barres ni écharpes.
- les volets doivent être d'une couleur unie (les pentures doivent être de la même couleur que le reste des volets).

#### **11.2.6.3 - Les portes d'entrées seront impérativement placées sur les façades face à la voie d'accès et seront d'une couleur soutenue.**

Les impostes vitrées en coquilles, étant un motif d'inspiration anglo-saxonne sont interdites.

Le style de la porte d'entrée sera en cohérence avec le style architectural de la construction.

#### **11.2.6.4 - Les portes de garages**

- Dans le cas de maison existante ancienne (avant 1950) construite en pierres la fermeture des garages par des volets roulants est interdite. Seules les portes battantes, les portes basculantes ou les portes sectionnelles à lames lisses sont autorisées.
- Les portes de garages seront, soit de la couleur des volets, soit de la couleur de la porte d'entrée.
- Les portes de garages ne peuvent s'ouvrir en débord sur le domaine public.

### 11.2.7 - Performances énergétiques des constructions

Les couvertures intégrant des panneaux solaires (photovoltaïques ou thermiques), visibles depuis l'espace public, sont autorisées si l'intégration dans la toiture est faite avec soins.

### 11.2.8 - Clôtures

#### 11.2.8.1 - Pour les clôtures sur voies définies à l'article 3

- Elles seront d'une hauteur maximale de 1.50 m et 2.00 m pour les piliers. Dans le cas de clôtures existantes de hauteur supérieure cette hauteur pourra être conservée lors de la restauration.
- Les portails (piéton ou voitures) seront d'un style cohérent avec le reste de la clôture sur rue.
- Aux intersections de voies, les clôtures devront préserver une bonne visibilité pour la sécurité des automobilistes.

Toute clôture sera réalisée en respectant l'un des 5 types suivants :

- 1 / - La clôture plantée de type haie taillée,
- 2 / - La clôture en bois. Elle sera à trame verticale et de couleur bois naturel,
- 3 / - La clôture métallique. Elle sera à trame verticale de couleur foncée,
- 4 / - La clôture maçonnée :
  - Les piliers et poteaux en pierre, seront à conserver et restaurer ou à remplacer.
  - Les piliers et poteaux neufs, auront un aspect de pierre calcaire, ou maçonnés et enduits.
  - Les murs auront un aspect de pierre calcaire, ou maçonnés et enduits sur les deux faces
  - Le couvrement en tuiles des murs et murets est interdit.
- 5 / - La clôture à mur bahut :
  - Les piliers et poteaux en pierre, seront à conserver et restaurer ou à remplacer.
  - Les piliers et poteaux neufs, auront un aspect de pierre calcaire, ou maçonnés et enduits.
  - Les murs et murets auront un aspect de pierre calcaire, ou maçonnés et enduits sur les deux faces
  - les couvirements ne sont pas obligatoires mais s'il est prévu d'en poser ils auront un aspect de pierre calcaire.
  - Le couvrement en tuiles des murs et murets est interdit.
  - La hauteur des murets sera comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre par rapport au sol naturel. Ils seront surmontés d'une grille métallique noire ou de couleur sombre.
  - Les portails et les grilles seront de la même couleur (noir ou sombre).

#### 11.2.8.2 - Pour les clôtures entre fonds privés :

- les plaques de béton sont interdites. Toutefois ces plaques de béton peuvent être utilisées en soubassement de clôture d'une hauteur maximum de 0.30 m,
- Leur hauteur ne dépassera pas 2 m,
- Dans le cas de clôtures existantes de hauteur supérieure cette hauteur pourra être conservée lors de la restauration.
- Les murs maçonnés destinés à être enduits doivent être obligatoirement enduits sur les 2 faces.

## 12. 1AU12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 - Les surfaces affectées au stationnement **sur la parcelle ou l'unité foncière**, doivent être les suivantes pour les constructions :

### Habitat :

- 1 place de stationnement minimum par logement sera réalisée
- Dans les opérations ou ensembles d'habitations de plus de 5 logements, il devra être créé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements en plus des places demandées par le précédent alinéa.
- Dans le cadre d'opérations collectives destinées majoritairement à la création d'établissement d'hébergement des personnes âgées et résidence étudiante, les règles ci-dessus en 12.1 ne s'appliquent pas. Il devra être créé une place de stationnement par tranche de 5 logements.

### Hébergement hôtelier :

- 1 place minimum sera réalisée pour 1 chambre,
- Pour les livraisons: un arrêt livraison minimum sera réalisé, pour les surfaces de réserves supérieures à 200m<sup>2</sup>.

### Bâtiments publics, équipements sportifs, salles de spectacles, de réunions :

Le nombre de stationnement ne peut être inférieur au tiers de la dite capacité.

12.2 - En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes visées à l'alinéa 12.1 ci-dessus ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.

12.3 - La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.

12.4 - L'ensemble de ces constructions devra comporter 1 aire pour le stationnement des deux roues.

- Pour les constructions à usage d'habitation il sera exigé 1 place par logement et par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les équipements publics, les installations collectives et les activités économiques, il est imposé la création de 2 m<sup>2</sup> de places de stationnement 2 roues (vélos, engins à moteur) pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée; les dispositions du présent alinéa ne s'appliquent pas aux constructions existantes, même lors des changements de destination

Ces espaces peuvent être détachés du bâtiment principal et seront couverts et aménagés et répartis de façon homogène sur l'opération.

## 13. 1AU13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

### 13.1 - Espaces libres

13.1.1 - Sur le terrain d'assiette du projet, 40 % d'espace libre de toute construction seront préservés, et un minimum de 25% d'espace perméable.

13.1.2 - Pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, les règles de l'article 13 ci-dessus ne s'appliquent pas.

13.1.3 - Sur le site de l'OAP Peyronneau, en application l'article R.151-21, une règle alternative est définie pour l'emprise des espaces libres dans le périmètre de l'OAP.

40 % d'espace libre de toute construction seront préservés, et un minimum de 25% d'espace en pleine terre.

### 13.2 - Plantations

13.2.1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, dont les essences seront tirées de la liste proposée en annexe du règlement.

13.2.2 - Les surfaces réservées au stationnement en extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour deux places.

13.2.3 - Les espaces libres doivent être plantés à raison de :

- 1 arbre de grand développement de haute tige pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres au minimum
- ou 3 arbres de moyen développement de haute tige pour 250 m<sup>2</sup> d'espaces libres au minimum.

13.2.4 - L'aménagement d'espaces verts devra être prévu pour toute opération d'ensemble.

13.2.5 - Pour les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, les règles ci-dessus ne s'appliquent pas.

13.2.6 - Les projets, constructions, aménagement et installations doivent respecter les éléments identifiés au titre de l'article L151.23 du code de l'Urbanisme et portés sur les plans. Ces éléments sont à protéger ou à mettre en valeur.

13.2.7 - Les plantations devront se conformer à la liste d'essence végétale locale annexée au présent règlement

## 14. 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Supprimé par la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ALUR

## **15. 1AU15 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15.1 - Les nouvelles constructions, extensions de constructions existantes, travaux, installations et aménagements doivent intégrer des matériaux innovants assurant de meilleures performances énergétiques (diminution de la consommation d'énergies fossiles ...) et environnementales (participer à la diminution des émissions de gaz à effet de serre, ...).