

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers en exercice : 65
Reçu en Préfecture le : 06/11/2024
ID Télétransmission : 033-213300635-20241105-138594-DE-1-1

**Séance du mardi 5 novembre
2024
D-2024/312**

Date de mise en ligne : 07/11/2024

certifié exact,

Aujourd'hui 5 novembre 2024, à 10h07,

le Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux s'est réuni à Bordeaux, sous la présidence de

Monsieur Pierre HURMIC - Maire

suspension de séance de 13H09 à 14H13 et de 17H58 à 18H06

Etaient Présents :

Monsieur Pierre HURMIC, Madame Claudine BICHET, Monsieur Stéphane PFEIFFER, Madame Camille CHOPLIN, Monsieur Didier JEANJEAN, Madame Delphine JAMET, Monsieur Mathieu HAZOUARD, Madame Harmonie LECERF MEUNIER, Madame Sylvie SCHMITT, Monsieur Dimitri BOUTLEUX, Madame Nadia SAADI, Monsieur Bernard G BLANC, Madame Céline PAPIN, Monsieur Olivier CAZAUX, Madame Pascale BOUSQUET-PITT, Monsieur Olivier ESCOTS, Madame Fannie LE BOULANGER, Monsieur Vincent MAURIN, Madame Sylvie JUSTOME, Monsieur Dominique BOUISSON, Madame Sandrine JACOTOT, Madame Françoise FREMY, Madame Tiphaine ARDOUIN, Monsieur Baptiste MAURIN, Madame Marie-Claude NOEL, Monsieur Didier CUGY, Madame Véronique GARCIA, Monsieur Patrick PAPADATO, Madame Pascale ROUX, Madame Brigitte BLOCH, Madame Isabelle ACCOCEBERRY, Madame Isabelle FAURE, Monsieur Francis FEYTOUT, Madame Eve DEMANGE, Monsieur Maxime GHESQUIERE, Monsieur Matthieu MANGIN, Monsieur Guillaume MARI, Madame Marie-Julie POULAT, Monsieur Jean-Baptiste THONY, Monsieur Radouane-Cyrille JABER, Monsieur Marc ETCHEVERRY, Monsieur Maxime ROSSELIN, Madame Léa ANDRE, Monsieur Maxime PAPIN, Madame Béatrice SABOURET, Monsieur Nicolas FLORIAN, Madame Alexandra SIARRI, Madame Anne FAHMY, Monsieur Aziz SKALLI, Monsieur Thomas CAZENAVE, Monsieur Fabien ROBERT, Monsieur Guillaume CHABAN-DELMAS, Monsieur Nicolas PEREIRA, Monsieur Philippe POUTOU, Madame Myriam ECKERT,

Monsieur Cyrille JABER présent jusqu'à 11H35, Monsieur Maxime ROSSELIN présent jusqu'à 12H00, Monsieur Nicolas PEREIRA présent jusqu'à 13H09, Monsieur Monsieur Thomas CAZENAVE présent sauf de 12H10 à 14H13, Monsieur Francis FEYTOUT présent sauf de 14H13 à 16H00, Madame Brigitte BLOCH présente à partir de 11H49, Monsieur Didier CUGY présent à partir de 12H43 et Madame Marie-Julie POULAT présente à partir de 14H18.

Excusés :

Monsieur Laurent GUILLEMIN, Madame Servane CRUSSIÈRE, Monsieur Stéphane GOMOT, Madame Charlee DA TOS, Monsieur Pierre De Gaétan NJIKAM MOULIOM, Madame Nathalie DELATTRE, Madame Géraldine AMOUROUX, Monsieur Marik FETOUH, Madame Catherine FABRE, Madame Evelyne CERVANTES-DESCUBES,

Modification simplifiée n°4 du PLU 3.1 de Bordeaux Métropole portant sur la correction d'une erreur matérielle. Avis du Conseil Municipal de Bordeaux

Monsieur Stéphane PFEIFFER, Adjoint au Maire, présente le rapport suivant :

Mesdames, Messieurs,

La procédure de modification simplifiée peut être mobilisée pour la correction d'une erreur matérielle dans le PLU de Bordeaux Métropole (PLU 3.1). Celle-ci est définie comme étant une malfaçon rédactionnelle ou cartographique portant sur l'intitulé, la délimitation ou la réglementation d'une parcelle, d'un secteur ou d'une zone ou le choix d'un zonage, dès lors que cette malfaçon conduit à une contradiction évidente avec les intentions des auteurs du plan local d'urbanisme.

ème

Dans la 11^{ème} modification du PLU 3.1 approuvée le 2 février 2024 se trouve une erreur matérielle liée à l'intégration de certaines prescriptions visant à accompagner la mise en œuvre du label « bâtiment frugal bordelais ».

Cette erreur impacte deux zonages du PLU 3.1. Il s'agit des règlements écrits UM34 et UM43 qui concernent uniquement la ville de Bordeaux.

L'erreur vient d'une confusion entre les règlements UM34 et UM35 :

- La zone UM43 a été créée dans le cadre de la 11^{ème} modification pour introduire les prescriptions visant à accompagner la mise en œuvre du référentiel du label « bâtiment frugal bordelais » sur les secteurs bordelais précédemment couverts par la zone UM35. Or l'écriture du règlement UM43 s'est appuyée sur le règlement UM34 au lieu du règlement UM35, ce qui a conduit à faire figurer des éléments erronés dans le corps du texte.
- Les éléments du règlement UM34 ayant été intégrés dans le nouveau règlement UM43, les prescriptions accompagnant la mise en œuvre du référentiel du label « bâtiment frugal bordelais (BFB) » n'ont pas été intégrées dans le règlement écrit UM34 conservé.

La présente procédure vise donc à reprendre les règles du règlement UM35 pour le règlement UM43 et à intégrer dans le règlement UM34 les prescriptions visant à accompagner la mise en œuvre du référentiel BFB.

En application du code de l'urbanisme les étapes suivantes ont été réalisées :

- Engagement de la procédure par un arrêté de la présidente de Bordeaux métropole ;
- Notification aux personnes publiques associées (PPA) du projet de modification simplifiée qui a donné lieu à la transmission de deux avis ;
- Mise à disposition du public du projet de modification simplifiée et des avis transmis par les PPA du 20 juin au 22 juillet.

Dans le cadre de la préparation de l'approbation du dossier, Bordeaux Métropole a saisi la Ville de Bordeaux pour avis. En effet, le code général des collectivités territoriales prévoit que les décisions d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont les effets ne concernent qu'une seule des communes membres ne peuvent être prises qu'après avis du Conseil municipal de cette commune.

Au vu des pièces du dossier et notamment du bilan de la mise à disposition du public, il est proposé au titre de l'article L 5211-57 du CGCT d'émettre un avis favorable à l'approbation du projet tel que contenu dans le dossier joint à la présente délibération.

Le Conseil Municipal de Bordeaux

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales notamment l'article L.5211-57 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme, en particulier les articles L.153-45 à L.153-48 et l'article R.104-12 ;

Vu le Plan local d'urbanisme de Bordeaux Métropole en vigueur ;

Vu la délibération n°2024-53 du 2 février 2024 du Conseil de Bordeaux métropole approuvant la 11ème modification du PLU 3.1 ;

Vu l'arrêté n°24METAJPP00590 du 25 avril 2024 de madame la présidente de Bordeaux métropole engageant la procédure de modification simplifiée n°4 pour corriger une erreur matérielle ;

Vu le bilan de la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée ;

Vu le projet de modification simplifiée du PLU 3.1 de Bordeaux Métropole et le bilan de sa mise à disposition du public.

Considérant que l'avis du Conseil Municipal doit avoir été prononcé dans les trois mois suivant la transmission du projet de modification simplifiée ;

Considérant que les évolutions proposées du PLU 3.1 de Bordeaux Métropole ont pour but de permettre la correction d'une erreur matérielle dans les règlements UM34 et UM43 qui ne concernent que la ville de Bordeaux ;

ENTENDU l'exposé des motifs

DECIDE :

ARTICLE UNIQUE : d'émettre un avis favorable sur le projet de modification simplifiée du PLU 3.1 de Bordeaux Métropole portant sur la correction d'une erreur matérielle.

ADOPTE A L'UNANIMITE DES VOTANTS

ABSTENTION DU GROUPE BORDEAUX EN LUTTES

ABSTENTION DE Madame Myriam ECKERT

Fait et Délibéré à Bordeaux, le 5 novembre 2024

P/EXPEDITION CONFORME,

Monsieur Stéphane PFEIFFER

PLU^{3.1}

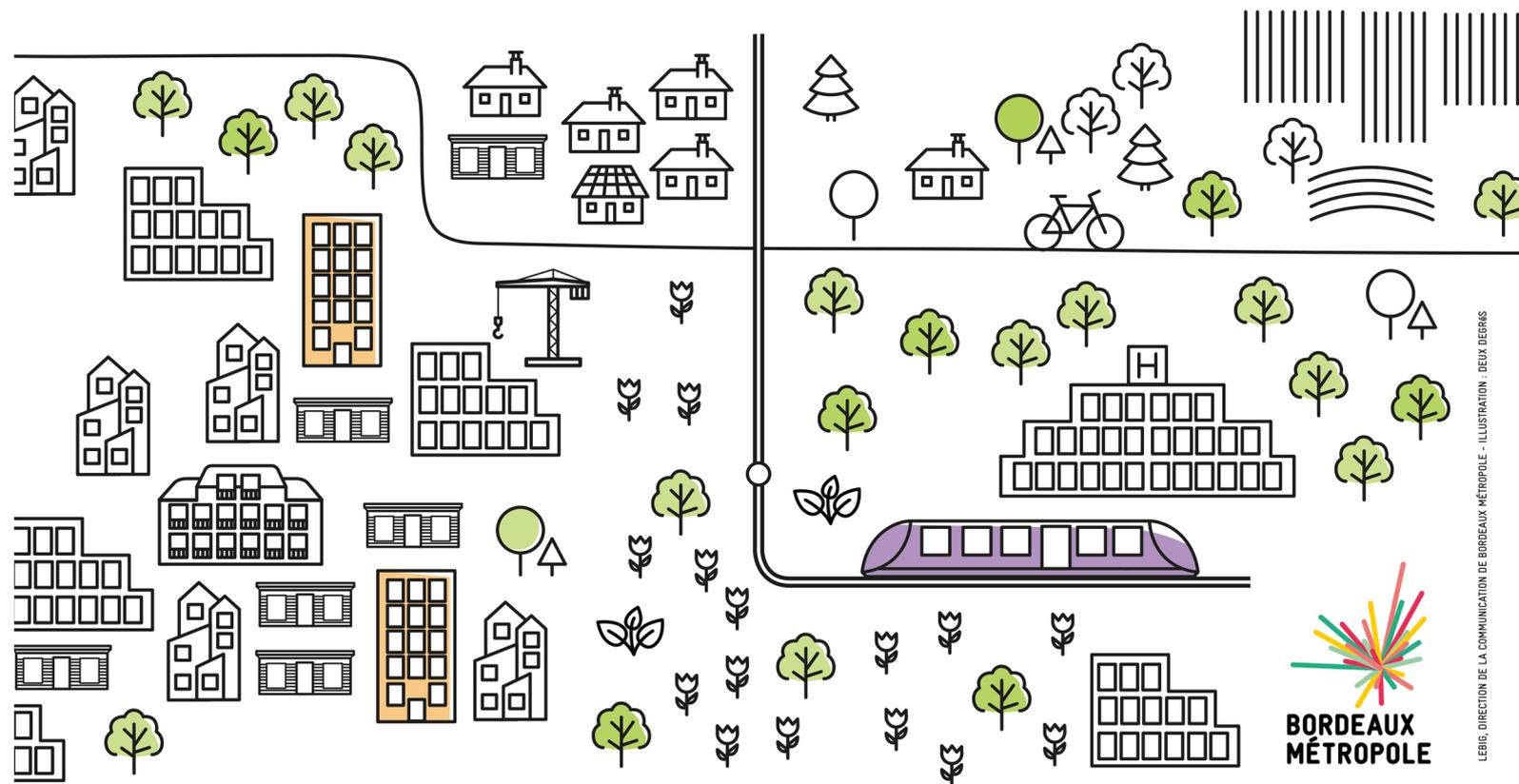
PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE
Pour erreur matérielle
à Bordeaux

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BORDEAUX MÉTROPOLE

Bilan de la mise à disposition du public
En application de l'article L.153-47
du Code de l'Urbanisme

Du 20 juin au 22 juillet 2024



PLU^{3.1}

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIÉE

| | |
|--|-----------|
| Le Contexte | 5 |
| Partie 1 | |
| Le dispositif de la mise à disposition du public | 7 |
| Partie 2 | |
| Le déploiement de la mise à disposition du public | 11 |
| Les annonces de la mise à disposition du public | 12 |
| Les supports d'information | 12 |
| Les registres de contribution | 13 |
| Autres modalités de contribution | 13 |
| Partie 3 | |
| Le bilan | |
| et suites de la mise à disposition du public | 15 |
| Les contributions | 16 |
| Analyse des contributions | 17 |
| Les prochaines étapes | 17 |
| Annexes | 19 |
| Les pièces réglementaires | 20 |
| La page dédiée sur le site de la participation de Bordeaux Métropole ... | 34 |

LE CONTEXTE



Bordeaux Métropole a engagé, par un arrêté en date du 25 avril 2024, la 4^e procédure de modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme, dit PLU 3.1.

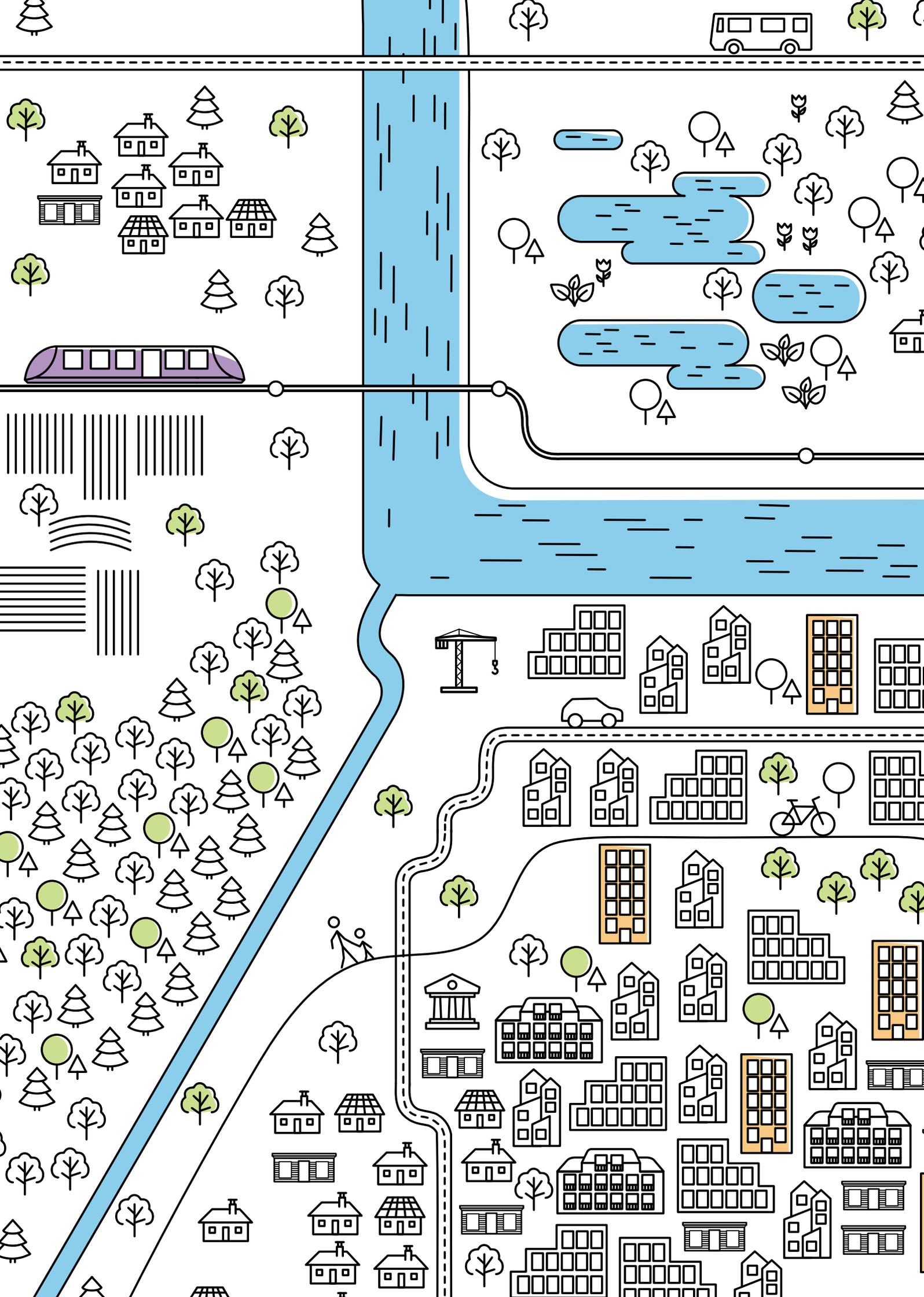
Cette procédure porte sur la correction d'une erreur matérielle dans les règlements UM34 et UM43, liée à l'intégration de certaines prescriptions visant à accompagner la mise en œuvre du label « bâtiment frugal bordelais », issue de la procédure de 11^e modification approuvée le 02 février 2024. Ces règlements ne concernent que la ville de Bordeaux.

La modification simplifiée relève des articles L153-45 et suivants du code de l'urbanisme. Au titre de l'article L153-47 du code de l'urbanisme, il est prévu la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée.

Elle a été organisée par Bordeaux Métropole et s'est déroulée du 20 juin au 22 juillet.

Ce bilan présente les modalités mises en œuvre par Bordeaux Métropole et le déroulé de la mise à disposition du public.

Il fait état des contributions recueillies, de leur éventuelle prise en compte et des prochaines étapes de la procédure.



PARTIE I
.....

**LE DISPOSITIF
DE MISE À DISPOSITION**

LE DISPOSITIF DE LA MISE À DISPOSITION

L'article L.153-47 du code de l'urbanisme prévoit qu'une délibération précise les modalités de la mise à disposition du public. La délibération n°2024-255 du Conseil de Bordeaux Métropole du 7 juin 2024 est venue préciser les objectifs et les modalités de la mise à disposition du public réalisée dans le cadre de la modification simplifiée engagée.

La mise à disposition du public a été conduite du 20 juin au 22 juillet 2024.

Les objectifs poursuivis par la mise à disposition du public poursuivaient étaient les suivants :

- Informer les habitants de la ville de Bordeaux sur l'objet et sur le contenu des modifications des règlements écrits des zones UM34 et UM43 ;
- Recueillir leurs contributions et avis.

Diverses modalités ont été proposées au public pour s'informer.

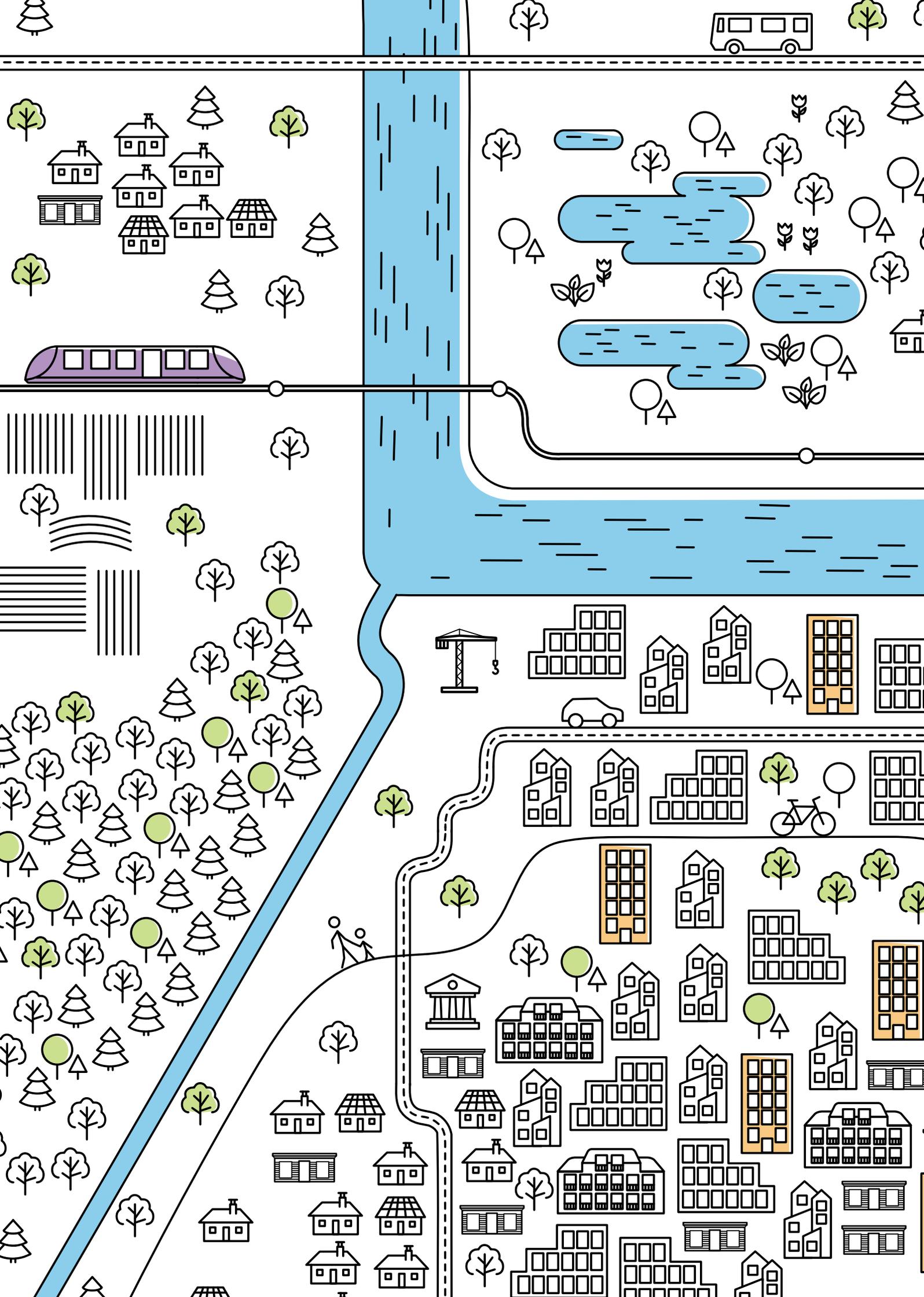
- Mise à disposition du dossier au format :
 - Numérique, accessible depuis le site de la participation de Bordeaux Métropole www.participation.bordeaux-metropole.fr ;
 - Papier, mis à disposition des administrés au siège de Bordeaux Métropole et à la cité municipale pour la ville de Bordeaux.

Des modalités de transmission de questions, avis et contributions ont été mises en place :

- Les registres des contributions :
 - Numérique, accessible depuis le site de la participation de Bordeaux Métropole www.participation.bordeaux-metropole.fr ;
 - Papier, mis à disposition des administrés au siège de Bordeaux Métropole et à la cité municipale pour la ville de Bordeaux.
- Par écrit à Madame la Présidente à l'adresse :
Bordeaux Métropole
Direction Urbanisme – Service planification
Esplanade Charles de Gaulle
33045 Bordeaux Cedex
- Par mail à l'adresse suivante : plu@bordeaux-metropole.fr







PARTIE 2

LE DÉPLOIEMENT DE LA MISE À DISPOSITION

LE DÉPLOIEMENT DE LA MISE À DISPOSITION

LES ANNONCES DE LA MISE À DISPOSITION

Préalablement à l'ouverture de la phase de mise à disposition une campagne d'affichage et d'annonce a été effectuée à partir du 10 juin 2024 pour informer le public des modalités de la mise à disposition du public.

LES AFFICHAGES

Un avis annonçant la mise à disposition du public et précisant ses modalités a été affiché au siège de Bordeaux Métropole, à la cité municipale de Bordeaux et à l'hôtel de ville de Bordeaux.

Le même avis a été mis en ligne sur le site internet de la Métropole (sur la page du site de la participation dédiée au projet de modification simplifiée du PLU 3.1).

LES ANNONCES DANS LA PRESSE

Une information relative à la mise à disposition du public a été publiée dans le journal Sud-Ouest du 11 juin 2024.

LES SUPPORTS D'INFORMATION

LE DOSSIER DE MISE À DISPOSITION

Le projet de modification et les avis reçus sur ce projet ont été mis à disposition du public à la cité municipale de Bordeaux (4 rue Claude Bonnier – RDC, box 27) et au siège de Bordeaux Métropole (Immeuble Laure Gatet, 39/41 cours du Maréchal Juin à Bordeaux – niveau accueil) à partir du 20 juin 2024.

Ce même dossier était téléchargeable en version numérique sur le site de la participation de Bordeaux Métropole sur la page dédiée au projet de modification simplifiée.

Il est précisé que les deux avis des personnes publiques associées (PPA) sur le dossier ont été reçus durant la phase de mise à disposition du public. Ils ont été annexés aux dossiers papiers et numérique.

Il s'agit des avis suivants :

- Avis de la SNCF daté du 20 juin 2024 : absence de remarque particulière sur le projet ;
- Avis de la Chambre des métiers et de l'artisanat (CMA) de la Gironde daté du 1er juillet 2024 : avis favorable sur le projet.

LE SITE DE LA PARTICIPATION

Bordeaux Métropole a créé une page dédiée sur son site de la participation, afin de mettre à disposition du public l'ensemble des informations relatives au projet de modification simplifiée du PLU et aux modalités de la mise à disposition.

Elle a été mise en ligne le 20 juin 2024.

Elle propose :

- La présentation du PLU et du projet de modification simplifiée ;
- Les dates et les modalités de la mise à disposition ;
- L'avis relatif à l'ouverture de la mise à disposition ;
- Un registre numérique.

L'avis de mise à disposition, l'arrêté d'engagement de la procédure, la délibération relative aux modalités de mise à disposition ainsi que les pièces modifiées dans le cadre de la procédure y sont disponibles en téléchargement.

La page a été complétée durant la mise à disposition du public pour intégrer les avis des PPA susmentionnés.

LES REGISTRES DE CONTRIBUTION

LE REGISTRE DÉMATÉRIALISÉ

Un registre dématérialisé était disponible pendant toute la durée de la mise à disposition, accessible à partir du site de la participation de Bordeaux Métropole.

Trois contributions ont été recensées sur la plateforme du registre dématérialisé. Aucune réaction citoyenne (possibilité de laisser des commentaires ou des appréciations) n'a été recensée sur ces contributions.

LE REGISTRE PAPIER

Parallèlement, des registres papier étaient disponibles pendant toute la durée de la concertation au siège de Bordeaux Métropole ainsi qu'à la cité municipale de la ville de Bordeaux. Ces derniers étaient mis à disposition en libre accès aux heures d'ouverture habituelles.

Aucune contribution n'a été recensée sur les registres papiers.

AUTRES MODALITÉS DE MISE À DISPOSITION

LES COURRIERS ÉCRITS

Les contributions pouvaient être adressées à Bordeaux Métropole par voie postale, en indiquant l'adresse suivante :

Bordeaux Métropole
Direction Urbanisme – Service planification
Esplanade Charles de Gaulle
33045 BORDEAUX Cedex

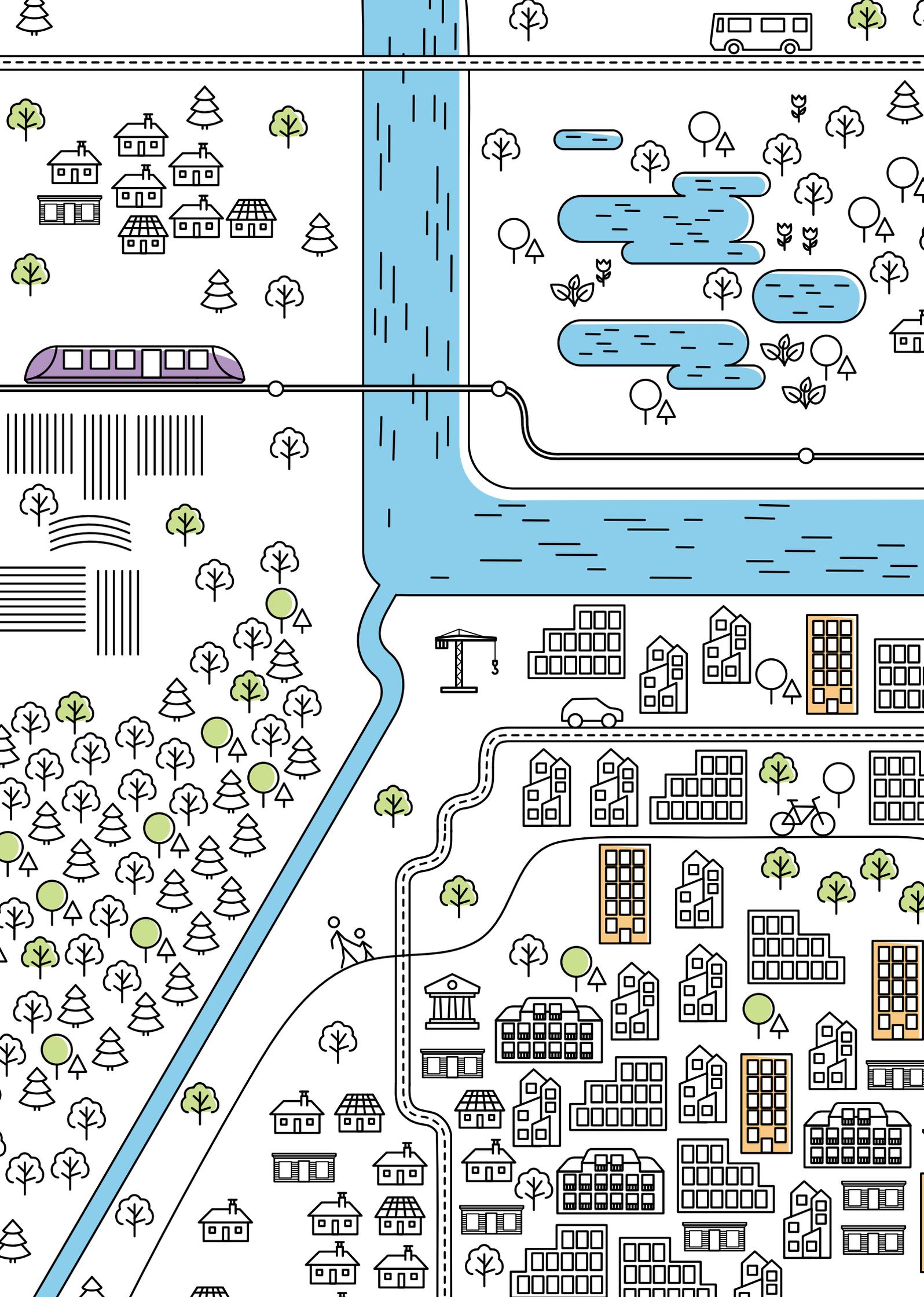
Aucune contribution n'a été recueillie par ce biais.

LES MAILS

Les contributions pouvaient être adressées à Bordeaux Métropole par mail via l'adresse suivante : plu@bordeaux-metropole.fr

Aucune contribution n'a été recueillie par ce biais.





PARTIE 3

.....

LE BILAN ET SUITES DE LA MISE À DISPOSITION

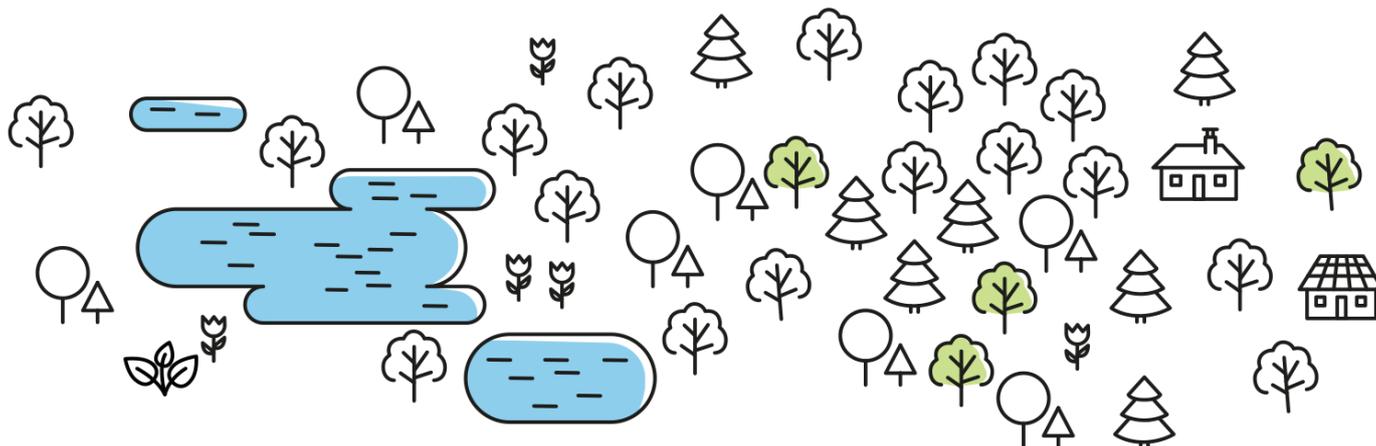
LE BILAN ET SUITES DE LA MISE À DISPOSITION

LES CONTRIBUTIONS

La mise à disposition a permis de recueillir 3 avis dont deux avis de la même personne et un avis non recevable car résultant d'un test réalisé par le service de la participation citoyenne de Bordeaux Métropole.

Ci-dessous les 3 avis recueillis :

| DATE | DE | AVIS |
|--------------------|------------|---|
| 26/06/2024 à 9h27 | HandiGreg | Bonjour, Pour moi il faudrait que dans ce P.L.U soit noté des départs des choses essentielles aux habitants par exemple X commerces (de bouche, d'habillement, etc...) pour X habitant, X médecin (le domaine médical)/ X habitant et X administrations (impôts, poste, etc....) pour X habitant, que soient également noté que certaines zones devront rester naturelle (et que dans ses zones des espaces de repos soient prévu) pour préserver la biodiversité et le bien être de la population |
| 03/07/2024 à 10h15 | HandiGreg | Sur ce P.L.U il faudrait aussi que soit noté la pose de récupérateurs d'eau afin d'éviter que des rues inonde, la pose de photo photovoltaïque serait, bien entendu un plus |
| 17/07/2024 à 15h54 | cchassagne | TEST |



ANALYSE DES CONTRIBUTIONS

Les deux contributions recevables ne présentent pas de lien direct avec l'objet de la mise à disposition. Elles sont donc considérées comme en dehors du champ de la procédure et ne pourront pas être prises en compte dans le cadre de la modification simplifiée.

Bordeaux Métropole indique toutefois que le PLU 3.1 intègre la création de conditions satisfaisantes d'accueil des populations (emplacements réservés

pour équipements publics et linéaires commerciaux par exemple), la préservation de la nature (zone N et dispositions relatives à l'environnement par exemple), la gestion des risques (secteur d'interdiction de construire ou sous conditions spéciales d'installation de toute nature par exemple) et le développement des moyens de productions des énergies renouvelables (article 2.3.6 du règlement par exemple).

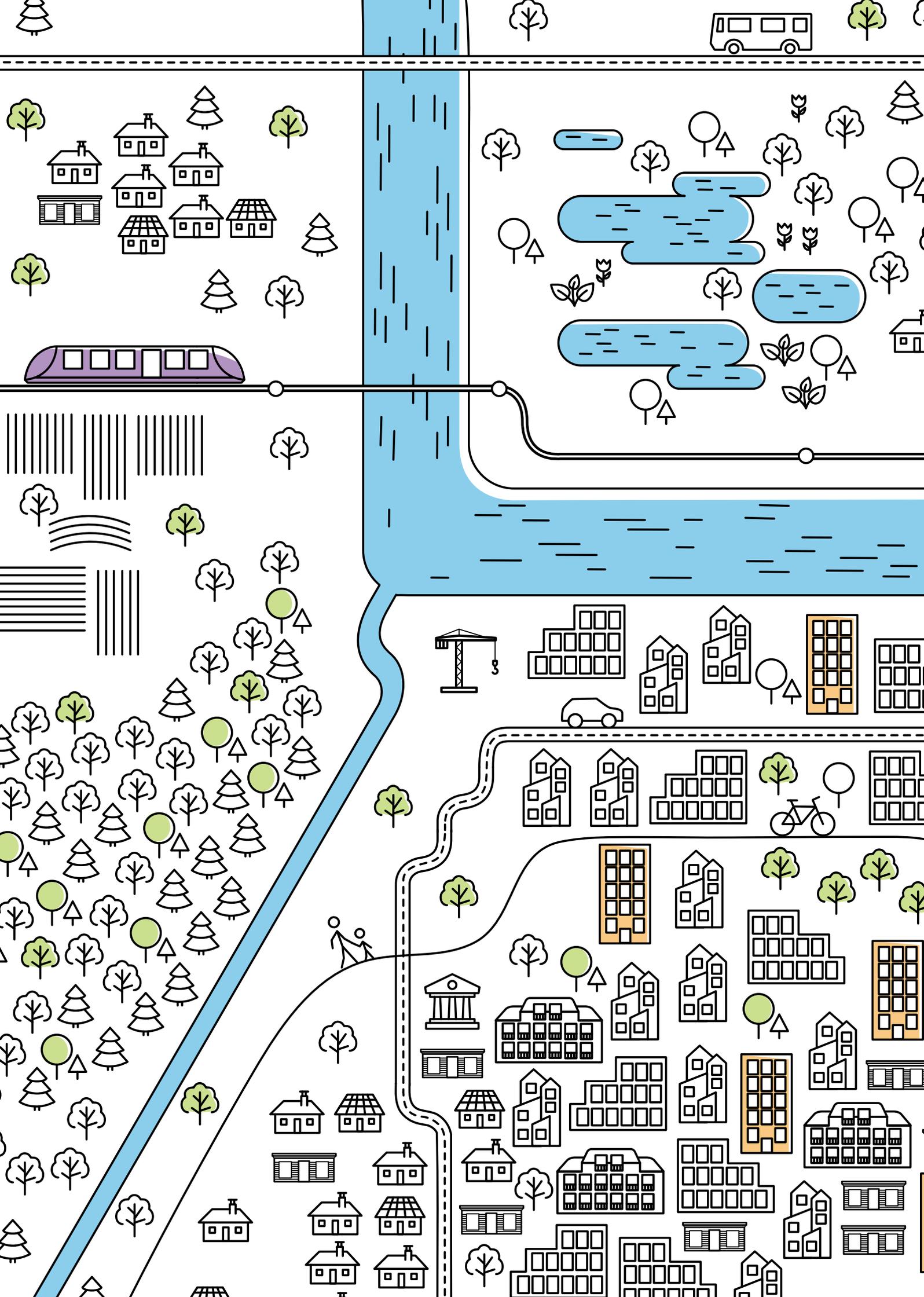
LES PROCHAINES ÉTAPES

La procédure de modification simplifiée ne concernant que la commune de Bordeaux, l'avis de son conseil municipal sur la procédure sera sollicité par Bordeaux Métropole.

Ensuite, Bordeaux Métropole présentera le bilan de la mise à disposition du public au conseil de Bordeaux Métropole qui se prononcera sur l'approbation de la procédure de modification simplifiée.

Après l'approbation de la procédure, le PLU 3.1 issu de la modification sera rendu opposable par l'exécution des obligations prévues dans le code de l'urbanisme.

Le bilan et les délibérations intervenant postérieurement à la mise à disposition du public seront consultables sur le site de la participation de la Métropole (www.participation.bordeaux-metropole.fr).



ANNEXES
.....

ANNEXES



LES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

1. L'arrêté de lancement de la procédure de modification simplifiée (25 avril 2024)
2. La délibération d'ouverture de la mise à disposition (07 juin 2024)
3. L'avis d'ouverture de la mise à disposition (11 juin 2024)
4. Certificat d'affichage de l'avis au siège de Bordeaux Métropole
5. Certificat d'affichage de l'avis sur les panneaux de l'Hôtel de ville de Bordeaux et à la Cité Municipale de Bordeaux
6. Preuve de parution dans le journal Sud-Ouest du 11 juin 2024



1. L'arrêté de lancement de la procédure de modification simplifiée (25 avril 2024)



Rendu exécutoire en vertu de l'article L2131-1 du CGCT
Modification simplifiée PLU

N°24METAJPP00590

du 25 Avril 2024

| Reçu à la préfecture de Gironde le | Mis en ligne le | Affiché au siège le |
|---------------------------------------|-----------------|---------------------|
| 21 MAI 2024 | 21 MAI 2024 | 21 MAI 2024 |

Direction générale de l'aménagement (DGA)
Direction de l'urbanisme (DU) **Frédéric MARQUET**
Service planification urbaine (SPU) Directeur
Direction des Affaires Juridiques

ARRETE DE BORDEAUX METROPOLE

OBJET : Engagement de la procédure de modification simplifiée n°4 du PLU 3.1 pour corriger une erreur matérielle

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.5217-2 et L.5211-9 ;

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme, en particulier l'article L.153-37 concernant l'engagement de la procédure de modification, les articles L.153-45 à L.153-48 et l'article R.104-12 portant sur l'évaluation environnementale des procédures de modification des PLU ;

VU le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLU 3.1) de Bordeaux Métropole révisé le 16 décembre 2016 ;

VU la délibération n°2024-53 du 2 février 2024 du Conseil de Bordeaux métropole approuvant la 11ème modification du PLU 3.1 ;

CONSIDERANT que la procédure de modification du PLU 3.1 peut être menée selon une procédure simplifiée dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;

CONSIDERANT qu'une erreur matérielle est présente dans la version du PLU 3.1, issue de la procédure de 11ème modification approuvée le 2 février 2024 dans les règlements UM34 et UM43 et que cette erreur est liée à l'intégration dans le PLU 3.1 de prescriptions visant à accompagner la mise en œuvre du label « bâtiment frugal bordelais » ;

CONSIDERANT que la présente procédure a pour objet de corriger cette erreur matérielle ;

CONSIDERANT que la procédure de modification simplifiée est engagée à l'initiative du président de l'EPCI compétent ;

La Présidente de Bordeaux Métropole

ARRETE

Article 1 OBJET :

Le présent arrêté a pour objet d'engager la procédure de modification simplifiée n°4 du PLU 3.1.

Article 2 : OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La modification simplifiée n°4 a pour objet de corriger une erreur matérielle présente dans la version du PLU issue de la 11^{ème} modification approuvée le 2 février 2024.

Les modifications motivant la procédure de modification simplifiée concernent les règlements écrits des zones UM34 et UM43.

Ces zones concernent uniquement la ville de Bordeaux.

Article 3 : ENGAGEMENT DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La modification simplifiée n°4 du PLU 3.1 est engagée en application du second alinéa du 3° de l'article 153-45 du code de l'urbanisme.

Article 4 : DEROULE DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

La procédure de modification simplifiée pour correction d'une erreur matérielle est expressément exclue du champ d'application de l'évaluation environnementale par l'article R.104-12 du code de l'urbanisme.

Le projet de modification simplifiée du PLU sera notifié aux communes concernées et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme avant sa mise à disposition du public.

Le projet de modification simplifiée du PLU, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les éventuels avis émis seront mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations qui seront enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition du public seront précisées par le conseil de Bordeaux métropole et portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de cette mise à disposition.

À l'issue de cette mise à disposition, Madame la Présidente, en présentera le bilan devant le conseil de Bordeaux métropole qui en délibèrera. Le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public sera approuvé par délibération motivée du conseil Bordeaux métropole.

Article 5 : CONTROLE DE LEGALITE

En application de l'article L.2131-2 du CGCT, la présente décision est soumise au contrôle de légalité et sera transmise au Préfet.

Article 6 : FORMALITES DE PUBLICITE ET D'ENTREE EN VIGUEUR DE L'ACTE

Le présent acte sera mis en ligne sous forme électronique sur le site internet de Bordeaux Métropole.

Les formalités de publicité prévues par l'article R.153-21 du code de l'urbanisme seront réalisées.

Article 7 : EXECUTION

Monsieur le Directeur général des services de Bordeaux Métropole est chargé de l'exécution de la présente décision.

Article 8 : VOIES ET DELAIS DE RECOURS

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux devant Monsieur le Président de Bordeaux Métropole, dans le délai maximum de deux mois à compter de l'accomplissement des formalités de publicité. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.

Un recours contentieux peut être également introduit devant le juge administratif, dans un délai maximum de deux mois à compter de l'accomplissement des formalités de publicité de la décision ou du rejet du recours gracieux par l'Administration.

Fait à Bordeaux, au siège de Bordeaux Métropole, le 25/04/2024

Christine Bost

Présidente de Bordeaux Métropole



| | | |
|---|---|----------------------------|
|  | EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE | <i>Délibération</i> |
| | Séance publique du 7 juin 2024 | N° 2024-255 |

Convocation du 31 mai 2024
Aujourd'hui vendredi 7 juin 2024 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Madame Christine BOST, Présidente de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, Mme Claudine BICHET, Mme Brigitte BLOCH, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, Mme Christine BOST, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, Mme Pascale BRU, M. Eric CABRILLAT, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, M. Max COLES, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, M. Stéphane DELPEYRAT-VINCENT, Mme Eve DEMANGE, M. Gilbert DODOGARAY, M. Christophe DUPRAT, M. Jean-François EGRON, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, Mme Véronique FERREIRA, M. Jean-Claude FEUGAS, M. Nicolas FLORIAN, Mme Françoise FREMY, M. Alain GARNIER, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPAS, Mme Daphné GAUSSENS, M. Nordine GUENDEZ, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, M. Pierre HURMIC, M. Radouane-Cyrille JABER, Mme Delphine JAMET, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, M. Patrick LABESSE, Mme Nathalie LACUEY, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Baptiste MAURIN, Mme Claude MELLIER, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, M. Jérôme PEScina, M. Philippe POUTOU, M. Patrick PUJOL, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Isabelle RAMI, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, Mme Marie RECALDE, M. Bastien RIVIERES, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Sébastien SAINT-PASTEUR, M. Emmanuel SALLABERRY, Mme Brigitte TERRAZA, M. Jean-Baptiste THONY, M. Serge TOURNERIE, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOLET, M. Jean-Marie TROUCHE, Mme Josiane ZAMBON.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

M. Alain ANZIANI à Mme Véronique FERREIRA
Mme Simone BONORON à M. Guillaume GARRIGUES
Mme Camille CHOPLIN à M. Olivier CAZAUX
Mme Nathalie DELATTRE à M. Patrick BOBET
M. Stéphane GOMOT à M. Maxime GHESQUIERE
M. Gwénaél LAMARQUE à Mme Daphné GAUSSENS
M. Thierry MILLET à M. Fabrice MORETTI
Mme Céline PAPIN à Mme Brigitte BLOCH
Mme Pascale PAVONE à Mme Zeineb LOUNICI
M. Stéphane PFEIFFER à M. Jean-Baptiste THONY
M. Michel POIGNONEC à M. Christophe DUPRAT
M. Fabien ROBERT à M. Jacques MANGON
M. Alexandre RUBIO à Mme Josiane ZAMBON

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

LA SEANCE EST OUVERTE

| | | |
|---|--|----------------------------|
|  BORDEAUX MÉTROPOLE | Conseil du 7 juin 2024 | <i>Délibération</i> |
| | Direction de l'Urbanisme Service Planification Urbaine | N° 2024-255 |

Modification simplifiée n°4 du PLU 3.1 - Correction d'une erreur matérielle - Décision - Autorisation

Madame Marie-Claude NOEL présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

Note explicative de synthèse

Le Plan Local d'Urbanisme de Bordeaux Métropole (PLU 3.1) intégrant le Programme local de l'habitat (PLH) et le Plan des déplacements urbains (PDU) a été approuvé le 16 décembre 2016. Il s'agit du document socle de l'application du droit des sols. Le code de l'urbanisme prévoit divers types de procédures pour faire évoluer ses dispositions. Parmi elles, la procédure de modification simplifiée.

Objet de la procédure

La procédure de modification simplifiée peut être mobilisée pour la correction d'une erreur matérielle. Celle-ci est définie comme étant une malfaçon rédactionnelle ou cartographique portant sur l'intitulé, la délimitation ou la réglementation d'une parcelle, d'un secteur ou d'une zone ou le choix d'un zonage, dès lors que cette malfaçon conduit à une contradiction évidente avec les intentions des auteurs du plan local d'urbanisme.

La 11ème modification du PLU 3.1 approuvée le 2 février 2024 comprend une erreur matérielle liée à l'intégration de certaines prescriptions visant à accompagner la mise en œuvre du label « bâtiment frugal bordelais ».

Cette erreur impacte deux zonages du PLU 3.1. Il s'agit des règlements écrits UM34 et UM43 qui concernent uniquement la ville de Bordeaux.

L'erreur vient d'une confusion entre les règlements UM34 et UM35 :

- la zone UM43 a été créée dans le cadre de la 11ème modification pour introduire les prescriptions visant à accompagner la mise en œuvre du référentiel du label « bâtiment frugal bordelais » sur les secteurs bordelais précédemment couverts par la zone UM35 comme l'illustre l'évolution du plan de zonage. Or l'écriture du règlement UM43 s'est appuyée sur le règlement UM34 au lieu du règlement UM35, ce qui a conduit à faire figurer des éléments erronés dans le corps du texte.
- les éléments du règlement UM34 ayant été intégrés dans le nouveau règlement UM43, les prescriptions accompagnant la mise en œuvre du référentiel du label « bâtiment frugal bordelais » n'ont pas été intégrées dans le règlement écrit UM34 conservé.

La présente procédure vise à corriger ces deux règlements.

Les modifications apportées à ces règlements sont les suivantes :

- o **le règlement de la zone UM43** reprend les règles prévues pour la zone UM35. Celles-ci diffèrent des règles de la zone UM34 dans les articles suivants :

- o 2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs ou créés après l'approbation du PLU3.1,
- o 2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1.
- **le règlement de la zone UM34** intègre les prescriptions visant à accompagner la mise en œuvre du référentiel du label « bâtiment frugal bordelais » prévues dans le rapport de présentation, à savoir :
 - o Augmentation de la hauteur de 3 mètres dans le cas où le pourcentage d'espace en pleine terre ou le coefficient de végétalisation requis réglementairement est augmenté d'au moins 10 points,
 - o Production d'électricité à partir d'énergie renouvelable pour les projets de construction neuve de plus de 80m² et les projets d'extension/surélévation de plus de 40m² de surface de plancher,
 - o Réalisation d'un espace de vie extérieur pour chaque nouveau logement,
 - o Profondeur des loggias et balcons surplombant les pièces principales d'un logement limitée à 2,5 mètres,
 - o Double orientation pour 80% minimum des logements pour les constructions neuves.

Cadre juridique de la procédure

La procédure de modification simplifiée fait partie des procédures de modification du PLU prévue par les articles L.153-36 et suivant du code de l'urbanisme. En particulier, elle est concernée par les articles L.153-36 à L.153-40-1 et les articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'urbanisme.

La procédure de modification simplifiée pour correction d'une erreur matérielle est expressément exclue du champ d'application de l'évaluation environnementale par l'article R.104-12 du Code de l'urbanisme.

Déroulement de la procédure

Seule la commune de Bordeaux est concernée par cette procédure dans la mesure où les zonages UM34 et UM43 ne concernent que cette ville.

La procédure de modification simplifiée se déroulera comme suit.

1 – Engagement de la procédure de modification simplifiée

La procédure a été engagée par un arrêté de la présidente de Bordeaux métropole.

2 – Notification du projet de modification simplifiée aux PPA et à la commune concernée

Avant la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée, le projet est notifié aux personnes publiques associées et aux maires des communes concernées par la modification.

3 – Définition des modalités de mise à disposition du dossier

Une délibération doit définir les modalités de mise à disposition du dossier. Ces modalités doivent permettre au public de prendre connaissance du dossier et de formuler ses observations.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une commune, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de cette commune.

Les modalités définies sont portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de la mise à disposition.

4 – Mise à disposition du public du dossier

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et les éventuels avis émis seront mis à disposition du public pendant un mois.

Les observations formulées à l'occasion de cette mise à disposition seront enregistrées et conservées.

5 – Bilan de la mise à disposition du public et approbation

A l'issue de la mise à disposition, le bilan portant sur son déroulé et sur l'analyse des observations émises sera présenté au Conseil de Bordeaux métropole.

Après cette présentation, il sera proposé au Conseil de Bordeaux Métropole d'adopter le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

Modalités de mise à disposition du public du projet de modification simplifiée et de l'exposé des motifs

Le projet de modification simplifiée n°4 du PLU pour la correction d'une erreur matérielle, l'exposé de ses motifs et les éventuels avis émis seront mis à la disposition du public pendant 1 mois dans les conditions exposées ci-après permettant au public de formuler ses observations.

Pour prendre connaissance du projet de modification simplifiée, le public pourra consulter pendant toute la durée de la mise à disposition :

- o un dossier contenant les modifications du PLU proposées, l'exposé des motifs et les éventuels avis sera mis en ligne sur le site www.participation.bordeaux-metropole.fr. Le public pourra consulter et télécharger les documents mis à sa disposition.
- o le même dossier en version papier sera mis à la disposition du public à Bordeaux Métropole et dans la commune de Bordeaux, seule concernée par cette procédure, où il sera consultable.

Pendant toute la durée de la mise à disposition du dossier, le public pourra faire part de ses observations :

- o sur le registre électronique du site www.participation.bordeaux-metropole.fr,
- o sur les registres papier mis à sa disposition à Bordeaux Métropole et dans la commune de Bordeaux,
- o en adressant un courriel à l'adresse suivante : plu@bordeaux-metropole.fr,
- o en adressant un courrier à Madame la Présidente de Bordeaux Métropole, étant précisé que seuls les courriers envoyés avant la fin de la mise à disposition seront pris en compte, cachet de la poste faisant foi.

Les dossiers en version papier et les registres papiers seront accessibles aux jours et heures d'ouvertures des lieux les accueillant. Ces lieux seront précisés dans l'avis annonçant la mise à disposition du public.

Pour informer le public de la mise à disposition et de ses modalités :

- un avis annonçant la mise à disposition du dossier sera rédigé, il rappellera les modalités définies ci-dessus et précisera les dates de la mise à disposition et les lieux dans lesquels elle se déroulera
- l'avis sera affiché dans la commune de Bordeaux, ainsi qu'au siège de Bordeaux Métropole, huit jours au moins avant le début de cette mise à disposition,
- dans ce même délai, l'avis sera également publié dans deux journaux de la presse locale et sur le site www.participation.bordeaux-metropole.fr.

Cela étant exposé il vous est demandé, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir si tel est votre avis, adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Bordeaux Métropole

VU le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.5217-2,

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants du Code de l'urbanisme, en particulier les articles L.153-45 à L.153-48 et l'article R.104-12,

VU le Plan local d'urbanisme de Bordeaux Métropole en vigueur,

VU la délibération n°2024-53 du 2 février 2024 du Conseil de Bordeaux métropole approuvant la 11ème modification du PLU 3.1,

VU l'arrêté de Madame la présidente de Bordeaux métropole engageant la procédure de modification simplifiée n°4 pour corriger une erreur matérielle,

VU la note explicative de synthèse qui expose :

- l'objet de la procédure,
- le déroulé de la procédure,
- les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée,
- les modalités d'information du public de cette mise à disposition,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT qu'une erreur matérielle est présente dans la version du PLU 3.1 issues de la procédure de 11ème modification approuvée le 2 février 2024,

CONSIDERANT que la présente procédure a pour objet de corriger cette erreur matérielle,

CONSIDERANT qu'il est nécessaire de définir des modalités de mise à disposition du dossier de modification simplifiée permettant au public de formuler des observations,

DECIDE

ARTICLE 1 : Approuve les modalités suivantes de mise à disposition du public pendant la durée d'un mois du projet de la modification simplifiée n°4 du PLU 3.1, de l'exposé de ses motifs et des éventuels avis émis :

Pour prendre connaissance du projet de modification simplifiée, le public pourra consulter pendant toute la durée de la mise à disposition :

- un dossier contenant les modifications du PLU proposées, l'exposé des motifs et les éventuels avis sera mis en ligne sur le site www.participation.bordeaux-metropole.fr. Le public pourra consulter et télécharger les documents mis à sa disposition,
- le même dossier en version papier sera mis à la disposition du public à Bordeaux Métropole et dans la commune de Bordeaux, seule concernée par cette procédure, où il sera consultable.

Pendant toute la durée de la mise à disposition du dossier, le public pourra faire part de ses observations :

- sur le registre électronique du site www.participation.bordeaux-metropole.fr,
- sur les registres papier mis à sa disposition à Bordeaux Métropole et dans la commune de Bordeaux,
- en adressant un courriel à l'adresse suivante : plu@bordeaux-metropole.fr,
- en adressant un courrier à Madame la Présidente de Bordeaux Métropole, étant précisé que seuls les courriers envoyés avant la fin de la mise à disposition seront pris en compte, cachet de la poste faisant foi.

Les dossiers en version papier et les registres papiers seront accessibles aux jours et heures d'ouvertures des lieux les accueillant. Ces lieux seront précisés dans l'avis annonçant la mise à disposition du public.

ARTICLE 2 : d'approuver les modalités d'information du public de la mise à disposition du dossier de modification simplifiée n°4 suivantes :

- un avis annonçant la mise à disposition du dossier sera rédigé, il rappellera les modalités définies ci-dessus et précisera les dates de la mise à disposition et les lieux dans lesquels elle se déroulera,
- l'avis sera affiché dans la commune de Bordeaux, ainsi qu'au siège de Bordeaux Métropole, huit jours au moins avant le début de cette mise à disposition,
- dans ce même délai, l'avis sera également publié dans deux journaux de la presse locale et sur le site www.participation.bordeaux-metropole.fr.

ARTICLE 3 : d'autoriser Madame la présidente de Bordeaux Métropole à procéder à toutes les formalités nécessaires au bon déroulé de cette procédure.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à la majorité.

Abstention : Monsieur MORISSET, Monsieur POUTOU;

Contre : Monsieur ALCALA, Madame AMOUROUX, Monsieur BAGATE, Monsieur BOBET, Madame BONNEFOY, Madame BONORON, Madame BOZDAG, Monsieur CABRILLAT, Monsieur CAZABONNE, Monsieur CAZENAVE, Monsieur COLES, Madame DELATTRE, Monsieur DUPRAT, Madame FAHMY, Monsieur FLORIAN, Monsieur GARRIGUES, Madame GAUSSENS, Madame HELBIG, Monsieur LABARDIN, Monsieur LAMARQUE, Madame LOUNICI, Monsieur MANGON, Monsieur MARI, Monsieur MILLET, Monsieur MORETTI, Monsieur N'JIKAM MOULIOM, Madame PAVONE, Monsieur PEScina, Monsieur POIGNONEC, Monsieur PUJOL, Monsieur RAUTUREAU, Monsieur RAYNAL, Monsieur ROBERT, Madame ROUX-LABAT, Madame SABOURET, Monsieur SALLABERRY, Monsieur TROUCHE

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 7 juin 2024

| | |
|---|--|
| <p>REÇU EN PRÉFECTURE LE : 13 JUIN 2024</p> <p>DATE DE MISE EN LIGNE : 14 JUIN 2024</p> | <p>Pour expédition conforme, par délégation, la Vice-présidente,</p> <p>Madame Marie-Claude NOEL</p> |
|---|--|

BORDEAUX MÉTROPOLE



PLAN LOCAL D'URBANISME

MISE À DISPOSITION DU DOSSIER

4^e MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Le public est informé de la mise à disposition du dossier de la 4^e modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Bordeaux Métropole portant sur la correction d'une erreur matérielle, de l'exposé de ses motifs et des éventuels avis.

La mise à disposition se déroulera **du jeudi 20 juin 2024 au lundi 22 juillet 2024** au sein des locaux de la mairie de Bordeaux situés Cité municipale – 4 rue Claude Bonnier à Bordeaux ainsi que dans les locaux de Bordeaux Métropole situés bâtiment Laure Gatet 41 cours du Maréchal Juin à Bordeaux, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux.

Le dossier de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et les éventuels avis pourront également être consultés par le public sur le site internet de Bordeaux Métropole www.participation.bordeaux-metropole.fr.

Les observations sur le projet de modification simplifiée du PLU pourront être consignées sur les registres déposés dans les lieux précités aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux et de façon dématérialisée sur le site www.participation.bordeaux-metropole.fr en activant le bouton « Donnez votre avis » du 20 juin 2024 à partir de 9h jusqu'au 22 juillet 2024 à 17h.

Elles pourront également être adressées par écrit à madame la Présidente de Bordeaux Métropole, Direction de l'urbanisme, service planification urbaine, esplanade Charles de Gaulle 33045 Bordeaux cedex ainsi que par mail à l'adresse suivante : plu@bordeaux-metropole.fr.

Toute information relative à cette procédure pourra être demandée auprès du service planification urbaine de la Direction de l'urbanisme de Bordeaux Métropole au 05.33.89.56.56.

À Bordeaux, le 11 juin 2024
Christine BOST
Présidente de Bordeaux Métropole

Direction Générale Ressources Humaines
et Administration Générale
Direction des Affaires Juridiques
Bureau des Arrêtés

CERTIFICAT D’AFFICHAGE N°2024-040

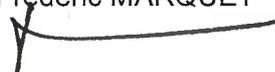
Le Maire de la Ville de Bordeaux certifie :

Avoir affiché, à l'emplacement réservé à cet effet, à l'Hôtel de Ville de Bordeaux et à la Cité Municipale du 10 juin 2024 et jusqu'au 22 juillet 2024 inclus :

- L'avis de Mise à disposition : Plan Local d'Urbanisme – Mise à disposition du dossier – 4^{ème} Modification simplifié portant sur la correction d'une erreur matérielle.

Fait à Bordeaux, en l'Hôtel de Ville, le 26 juillet 2024,

Pour le Maire et par Délégation,
Le Directeur,
Frédéric MARQUET





Direction Générale Ressources Humaines
et Administration Générale
Direction des Affaires Juridiques
Bureau des Arrêtés

CERTIFICAT D’AFFICHAGE n° 2024-030

La Présidente de Bordeaux Métropole,

Certifie,

Avoir affiché, à l'emplacement réservé à cet effet, au Siège de Bordeaux Métropole, Esplanade Charles de Gaulle, du 10 juin 2024 au 22 juillet 2024 inclus :

- L'avis de Mise à disposition : Plan Local d'Urbanisme – Mise à disposition du dossier – 4^{ème} Modification simplifié portant sur la correction d'une erreur matérielle.

Fait à Bordeaux, au siège de Bordeaux Métropole, le 26 juillet 2024.

Pour la Présidente et par délégation de signature
Le Directeur
Frédéric Marquet



Mairie de La Réole AVIS DE MARCHÉ

Avis administratifs et judiciaires

Plan Local d'Urbanisme

AVIS D'APPEL PUBLIC À LA CONCURRENCE

Procédure Adaptée Directe

- Maître d'ouvrage :** GIE SUD-OUEST au nom et pour le compte de CDC HABITAT SOCIAL, Direction interrégionale SUD OUEST, 3 rue Jean Claudeville, 33525 Bruges.
- Objet du marché :** Marché de travaux d'entretien et de réhabilitation de la résidence Les Jacinthes à Saint Médard en Jalles.
- Lieu d'exécution :** 13 rue Barthélémy Giraudeau, 33160 St Médard en Jalles.
- Durée d'exécution :** La durée prévisionnelle du marché est de 09 mois (dont 5 semaines de préparation) à compter de la date fixée par l'ordre de service de démarrage des travaux.
- Caractéristiques principales :**
 - Allotissement :** Lot n° 01 - Couverture ; Lot n° 02 - Plomberie-Chauffage ; Lot n° 03 - Peinture-Façades ; Lot n° 04 - Menuiserie ; Lot n° 05 - Etanchéité
 - Variantes :** la proposition de variantes est autorisée autorisées.
- Modalités d'attribution :** Marché en lot séparés, entreprise ou groupement d'entreprises.
- Critères d'attribution :** Offre économiquement la plus avantageuse.
- Sélection des candidatures sur les critères :** Cf. article 3.1.1 du règlement de la consultation.
- Capacités techniques et financières (moyens humains et matériels, chiffre d'affaire des 3 derniers exercices),** Expérience et capacités professionnelles (qualifications et technicité courantes, qualifications nécessaires selon le lot concerné : certification RGE, formation « Plomb » et formation risque amiante SS4 ; références des 3 dernières années, certificat de capacité).
- Sélection des offres sur les critères :**
 - Critère 1 :** Prix (60%)
 - Critère 2 :** Valeur technique (40%) : Procédés d'exécution envisagés et la méthodologie suivie (10%), Moyens humains affectés à l'exécution du marché et les matériels spécifiques (15%), Les délais d'exécution (10%), L'impact environnement dans la gestion du chantier et des déchets (5%).
- Conditions de participation :** Se référer au règlement de consultation.
- Visite obligatoire :** organisée le **jeudi 20 juin 2024 à 11 h**. Les candidats devront impérativement s'inscrire auprès du représentant du pouvoir adjudicateur, M LAURENT VALET - 06.74.35.86.46 - E-mail : ecb.lv@orange.fr
- Critère 1 :** Prix (60%)
- Critère 2 :** Valeur technique (40%) : Procédés d'exécution envisagés et la méthodologie suivie (10%), Moyens humains affectés à l'exécution du marché et les matériels spécifiques (15%), Les délais d'exécution (10%), L'impact environnement dans la gestion du chantier et des déchets (5%).
- Conditions de participation :** Se référer au règlement de consultation.
- Visite obligatoire :** organisée le **jeudi 20 juin 2024 à 11 h**. Les candidats devront impérativement s'inscrire auprès du représentant du pouvoir adjudicateur, M LAURENT VALET - 06.74.35.86.46 - E-mail : ecb.lv@orange.fr
- Obtention du dossier de consultation :** sur le site <https://cdc-ha.cdc-habitat.fr/entreprise> après inscription gratuite en mentionnant la référence suivante : Référence : 528B_JACINTHES
- Renseignements complémentaires :** Pour tout renseignement complémentaire concernant cette consultation, les candidats transmettent impérativement leur demande par l'intermédiaire du profil acheteur du pouvoir adjudicateur via le lien de la consultation dont la référence est 528B_JACINTHES
- Renseignements plateforme de l'acheteur :** faire appel à l'assistance en ligne. Renseignements visites : M. VALET Laurent - 06.74.35.86.46. Renseignements administratifs : ALEXIA Ericka 05.56.69.67.47.
- Date d'envoi à la publication :** 06/06/2024.

- Section 1 - Identification de l'acheteur**
Nom complet de l'acheteur : Mairie de La Réole.
Type de numéro national d'identification : Siret.
Numéro national d'identification : 21330352200014
Ville : 33190, Code postal : La Réole.
Groupement d'acheteurs : Non.
- Section 2 - Communication**
Moyen d'accès aux documents de la consultation : <https://demat-ampa.fr/>
Identifiant interne de la consultation : 2024-03
L'intégralité des documents de la consultation se trouve sur le profil d'acheteur : Oui.
Utilisation de moyens de communication non communément disponibles : Non.
Nom du contact : Bruno MARTY.
Adresse mail du contact : mairie@lareole.fr - Numéro téléphone du contact : +33 55661 10 11.
- Section 3 - Procédure**
Type de procédure : Procédure adaptée > 90 k€ HT.
Conditions de participation : Conditions énoncées dans les documents de la consultation.
Technique d'achat : Sans objet.
Date et heure limites de réception des plis : 5 juillet 2024 à 17 heures.
Présentation des offres par catalogue électronique : Autorisée.
Réduction du nombre de candidats : Non.
Possibilité d'attribution sans négociation : Oui.
L'acheteur exige la présentation de variantes : Non.
- Section 4 - Identification du marché**
Intitulé du marché : Travaux relatifs à la mise en conformité du barrage écreteur de crue du Charros.
Code CPV principal : 45246200
Type de marché : Marché.
Description succincte du marché :
Descriptif des travaux : • Le décapage et la purge de terres végétales et d'une couche de surface du barrage ; • La modification et l'élargissement des emplacements des conduites dans le mur de la chambre des vannes pour pouvoir mettre les futures conduites de vidange et du débit réservé ; • L'exécution des remblais avec compactage pour la hausse de la crête du barrage ; • Le revêtement en terre végétale des remblais ; • La fourniture et la mise en place de repères topographiques ; • La hausse de la sortie du bassin de dissipation au moyen d'enrochements bétonnés.
Lieu principal d'exécution du marché : 33.
Durée du marché (en mois) : 4.
La consultation comporte des tranches : Non.
La consultation prévoit une réservation de tout ou partie du marché : Non.
- Section 5 - Lots**
Marché allié : Non.
Section 6 - Informations complémentaires
Visite obligatoire : Oui.



PLAN LOCAL D'URBANISME

AVIS DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC DU DOSSIER DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU 3.1 4 ème MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le public est informé de la mise à disposition du dossier de la 4ème modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Bordeaux Métropole portant sur la correction d'une erreur matérielle, de l'exposé de ses motifs et des éventuels avis.

La mise à disposition se déroulera du jeudi 20 juin 2024 au lundi 22 juillet 2024 au sein des locaux de la mairie de Bordeaux situés Cité municipale - 4 rue Claude Bonnier à Bordeaux ainsi que dans les locaux de Bordeaux Métropole situés bâtiment Laure Gatet 41 cours du maréchal Juin à Bordeaux, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux.

Le dossier de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et les éventuels avis pourront également être consultés par le public sur le site internet de Bordeaux Métropole www.participation.bordeaux-metropole.fr.

Les observations sur le projet de modification simplifiée du PLU pourront être consignées sur les registres déposés dans les lieux précités aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux et de façon dématérialisée sur le site www.participation.bordeaux-metropole.fr en activant le bouton « Donnez votre avis » du 20 juin 2024 à partir de 9h jusqu'au 22 juillet 2024 à 17h.

Elles pourront également être adressées par écrit à madame la Présidente de Bordeaux Métropole, Direction de l'urbanisme, service planification urbaine, esplanade Charles de Gaulle 33045 Bordeaux cedex ainsi que par mail à l'adresse suivante : plu@bordeaux-metropole.fr.

Toute information relative à cette procédure pourra être demandée auprès du service planification urbaine de la Direction de l'urbanisme de Bordeaux Métropole au 05.33.89.56.56

Enquêtes publiques



Délégation de services publics

AVIS DE CONCESSION

- Directive : 2014/23/UE (extrait)
SECTION I : AUTORITE CONCEDEANTE
1.1) Nom et adresse : Ville de Saint Hilaire de Riez, Services Généraux Place de la Mairie, F - 85270 Saint Hilaire de Riez, Tél : +33 251599400, courriel : marchespublics@sainthilairederiez.fr
Code NUTS : FRG05
Adresse(s) internet : <https://www.sainthilairederiez.fr/>
Adresse du profil d'acheteur : <https://www.marches-secures.fr/>
1.3) Communication : Les documents du marché sont disponibles gratuitement en accès direct non restreint et complet, à l'adresse : <https://www.marches-secures.fr/>. Les offres ou les demandes de participation doivent être envoyées : par voie électronique via : <https://www.marches-secures.fr/>.
- SECTION II : OBJET
II.1.1) Intitulé : DSP ROTONDE
II.1.2) Code CPV principal : 55900000
II.1.3) Type de marché : Services.
II.1.4) Description succincte : CONCESSION DE SERVICE PUBLIC PORTANT SUR L'AMENAGEMENT ET L'EXPLOITATION D'UN ESPACE COMMERCIAL « LA ROTONDE » A DESTINATION PRINCIPALE DE BAR, LIEUX DE RESTAURATION ET PRODUITS DE BOUCHE DANS LE CENTRE VILLE DE Saint Hilaire De Riez
II.1.5) Valeur totale estimée : Valeur hors TVA : 2 568 000 euros
II.1.6) Information sur les lots : Sans objet
II.2.3) Lieu d'exécution :
Code NUTS : FRG05
Lieu principal d'exécution : 26 Rue Clemenceau 85270 Saint Hilaire de Riez
II.2.5) Critères d'attribution :
La concession est attribuée sur la base des critères énoncés dans les documents de la consultation.
II.2.7) Durée de la concession :
Durée en mois : 180 mois maximum ou 144 mois (variante facultative)
- SECTION III : RENSEIGNEMENTS D'ORDRE JURIDIQUE, ECONOMIQUE, FINANCIER ET TECHNIQUE
III.1) Conditions de participation
III.1.1) Habilitation à exercer l'activité professionnelle, y compris exigences relatives à l'inscription au registre du commerce ou de la profession : Liste et description succinctes des conditions : Tels que mentionnés dans le dossier de consultation
III.1.2) Capacité économique et financière : Critères de sélection tels que mentionnés dans les documents de la consultation.
III.1.3) Capacité technique et professionnelle : Critères de sélection tels que mentionnés dans les documents de la consultation.
- SECTION IV : PROCEDURE
IV.1) Description
IV.2) Renseignements d'ordre administratif
IV.2.2) Date limite de remise des candidatures ou de réception des offres : 9 septembre 2024 à 12h00
VISITE OBLIGATOIRE : le 3 ou le 10 juillet 2024
IV.2.4) Langue(s) pouvant être utilisée(s) dans l'offre ou la demande de participation : Français.
SECTION VI : RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES
VI.2) Informations sur les échanges électroniques : via le profil acheteur <https://www.marchessecures.fr/>
VI.4) Procédures de recours
VI.4.1) Instance chargée des procédures de recours : voir règlement de consultation de concession
VI.5) Date d'envoi du présent avis : 11 juin 2024.

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

RÉVISION DE LA CARTE COMMUNALE DE REIGNAC

Monsieur le Maire de la commune de Reignac et Madame la Présidente de la CDC de l'Estuaire informent la population de l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision de la carte communale de la commune lancée dans l'objectif d'adapter le document au contexte législatif et d'étendre la zone d'activités Gironde-Synergies.

L'enquête se déroulera du 10 juin au 10 juillet inclus.

M. Jean-Pierre CHARLES, a été désigné commissaire enquêteur.

Le dossier d'enquête est mis à disposition :
- Au siège de la CDC de l'estuaire, 38 avenue de la République, 33820 Braud-et-St-Louis, du lundi au vendredi de 9 h à 17 h et sur le site de la collectivité : www.cc-estuaire.fr
- En mairie de Reignac, 1 rue de la République 33860 Reignac, du lundi au vendredi de 8 h 30 à 13 h et sur le site de la mairie : <http://www.reignac33.fr/>

Le public peut émettre ses observations, soit dans les deux registres mis à disposition en mairie et au siège de la CDC de l'estuaire, soit par courrier à l'adresse enquete@cc-estuaire.fr, soit par courrier postal à l'adresse ou se déroule l'enquête, soit pendant les permanences du commissaire enquêteur qui se dérouleront en mairie :
- mercredi 12 juin de 8 h 30 à 11 h 30 ;
- mercredi 19 juin de 8 h 30 à 11 h 30 ;
- lundi 24 juin de 16 h 30 à 19 h 30 ;
- jeudi 4 juillet de 8 h 30 à 11 h 30 ;
- mercredi 10 juillet de 15 h à 18 h.

A l'issue de l'enquête, le rapport du commissaire enquêteur sera disponible en mairie et au siège de la CDC de l'Estuaire.

Sud Ouest légales

7 jours sur 7 - 24 h sur 24

Publiez votre annonce légale

Paiement en ligne sécurisé

Vos rendez-vous Annonces

IMMOBILIER
mardi
et dimanche

RENCONTRES
mercredi
et dimanche

PRÈS DE CHEZ VOUS
mercredi
et vendredi

EMPLOI
jeudi
et vendredi

AUTOMOBILE
vendredi

FORMATION
samedi

Vous souhaitez publier votre annonce ? *

Contactez-nous : pub@sudouest.fr | 05 35 31 27 40

Charente Libre
DORDOGNE
L'ÉCLAIR
La République
des Pyrénées
SUD OUEST

* Publications réservées aux professionnels et associations.

PAGE DÉDIÉE SUR LE SITE DE LA PARTICIPATION DE BORDEAUX MÉTROPOLE

PRÉSENTATION / **COMMENT S'Y PRENDRE ?**

SE CONNECTER / CRÉER UN COMPTE

Rechercher

PARTICIPATIONS PAR THÉMATIQUES / **CARTE DES PARTICIPATIONS** / **AGENDA** / **COMMUNAUTÉ** / **AIDE** / **CONTACT**

Vous êtes ici : Accueil > 202406 > Quatrième modification simplifiée du PLU 3.1 : Mise à disposition (correction d'une erreur matérielle)

QUATRIÈME MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU 3.1 : MISE À DISPOSITION (CORRECTION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE)

20 juin 2024 à 09h
Bordeaux Métropole immeuble Laune Gatet
41 cours du Maréchal Juin, 33000 Bordeaux
Bordeaux

Dans la 11ème modification du PLU PLU 3.1 approuvé le 2 février 2024 se trouve une erreur matérielle liée à l'intégration de certaines prescriptions venant accompagner la mise en oeuvre du label "bâtiment frugal bordelais".

L'erreur vient d'une confusion qui impacte deux zonages du PLU 3.1, il s'agit des règlements Aerts URM4 et URM3 qui concernent uniquement la ville de Bordeaux.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et les éventuels avis émis seront à la disposition du public un mois.

Cette mise à disposition du public se déroulera du **20 juin au 22 juillet 2024**.

Documents à télécharger

Participez à Bordeaux Métropole

Précédent / **Suivant**

20/06/2024
Déclassement d'une emprise rue Lucie Aubrac à Ambarnis et Lagrave : permanence #2 du commissaire enquêteur

20/06/2024
Déclassement d'une emprise rue Lucie Aubrac à Ambarnis et Lagrave : Clôture de l'enquête publique

HAUT DE PAGE

Bordeaux Métropole a besoin de VOUS !

Participez, inscrivez vous !
Donnez votre avis, échangez avec les autres inscrits, suivez des participations... La création de votre profil (public ou privé) est la première étape de votre participation.

COMMUNAUTÉ / **MEMBRES**

Restez informé
Pour suivre les actualités de la Métropole, s'inscrire dès à présent abonnez à la newsletter.

Créer un compte

Handyman services - a rejoint la communauté

Sampurn Swadeshi - a rejoint la communauté

INSCRIRE

MENTIONS LÉGALES
OUI
ACCESSIBILITÉ
CRÉDITS
CONTACT

CONCEPTION & CREATION INKGA.COM





**BORDEAUX
MÉTROPOLE**

Esplanade Charles-de-Gaulle
33045 Bordeaux cedex

T. 05 56 99 84 84
F. 05 56 96 19 40

www.bordeaux-metropole.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU 3.1

BORDEAUX
MÉTROPOLE

Rapport de présentation

Bordeaux - Correction d'une erreur matérielle

Modification simplifiée - Dossier mis à disposition du public

SOMMAIRE

| | |
|---|----------|
| INTRODUCTION GÉNÉRALE..... | 5 |
| A. CADRE JURIDIQUE DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE | 6 |
| Le champ d’application de la modification simplifiée | 6 |
| Déroulement de la procédure de modification simplifiée | 7 |
| 1 – Engagement de la procédure de modification simplifiée..... | 7 |
| 2 – Notification du projet de modification simplifiée aux PPA et à la commune concernée | 7 |
| 3 – Définition des modalités de mise à disposition du dossier | 7 |
| 4 – Mise à disposition du public du dossier..... | 7 |
| 5 – Bilan de la mise à disposition du public et approbation | 8 |
| B. LE TERRITOIRE - ÉTAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT | 8 |
| C. LE PROJET - EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS | 9 |

INTRODUCTION GÉNÉRALE

Le PLU 3.1

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Bordeaux Métropole (PLU 3.1) a été approuvé le 10 juillet 2006.

Document d'urbanisme appelé à régulièrement évoluer, il a par la suite fait l'objet d'une révision générale approuvée par le Conseil de la Métropole le 16 décembre 2016, de 39 révisions simplifiées ou allégées, de 11 modifications, d'une modification simplifiée et de diverses mises en compatibilité.

Lors de la 1^{ère} révision ont fusionné dans un même document, appelé PLU3.1, le Plan local d'urbanisme (PLU), le Programme local de l'habitat (PLH) et le Plan des déplacements urbains (PDU), devenu Plan des Mobilités (PDM), permettant de regrouper les trois principales thématiques qui fondent la ville : l'urbanisme, l'habitat et la mobilité.

Le PLU3.1 de Bordeaux Métropole est un PLU intercommunal de la génération Grenelle qui prend en compte le développement durable.

Par contre, le PLU3.1 de Bordeaux Métropole ayant été arrêté le 10 juillet 2015 dans le cadre de la procédure de révision générale, il reste soumis, pour ce qui concerne son contenu, aux anciens articles R.123-1 à R.123-14-1 du code de l'urbanisme, antérieurs au décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

La procédure de modification simplifiée

Le recours à une procédure de modification simplifiée est encadré par le respect des articles L.153-45 et suivants du code de l'urbanisme.

La présente procédure de modification simplifiée du PLU 3.1 porte uniquement sur la correction d'une erreur matérielle introduite dans le cadre de la 11^e modification du PLU approuvée en conseil métropolitain de 02 février 2024.

Conformément à l'article R.104-12 du code de l'urbanisme, cette modification simplifiée ne fait pas l'objet d'évaluation environnementale dans la mesure où elle a pour seul objet la rectification d'une erreur matérielle.

Avenant au rapport de présentation du PLU 3.1

Le présent document constitue un avenant au rapport de présentation issu de la révision générale lequel conserve toute sa pertinence.

Il constitue le rapport de présentation de cette modification simplifiée du PLU de Bordeaux Métropole. Il répond aux exigences de l'article R.123-2 du code de l'urbanisme applicable au PLU 3.1 qui dispose « *qu'en cas de modification, [...] le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés* ».

Pour ces motifs et pour assurer une bonne accessibilité par le public du document d'urbanisme, le présent rapport de présentation est articulé ainsi :

A – Cadre juridique de la procédure de modification simplifiée

B - Le territoire avec notamment l'état initial de l'environnement

C – Le projet qui comporte l'explication des choix avec l'explication des changements apportés au PLU 3.1 par la présente modification simplifiée

A. CADRE JURIDIQUE DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

Le champ d'application de la modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée peut être mobilisée si :

- le projet de modification respecte le champ d'application de la procédure de modification ;
- le projet de modification n'a pas pour objet :
 - de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
 - de diminuer les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
 - de réduire une zone urbaine ou à urbaniser ;
 - l'application de l'article L.131-9 du code de l'urbanisme ;
- le projet de modification vise à :
 - introduire ou modifier les majorations des droits à construire mentionnés à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme ;
 - corriger une erreur matérielle ;
 - soutenir le développement de la production d'énergie renouvelables en application de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme.

La procédure de modification simplifiée peut donc être mobilisée pour la correction d'une erreur matérielle.

Celle-ci est définie comme étant une malfaçon rédactionnelle ou cartographique portant sur l'intitulé, la délimitation ou la réglementation d'une parcelle, d'un secteur ou d'une zone ou le choix d'un zonage, dès lors que cette malfaçon conduit à une contradiction évidente avec les intentions des auteurs du plan local d'urbanisme.

L'enjeu de la présente procédure de modification simplifiée est la correction d'une erreur matérielle commise dans le cadre de la 11^e modification du PLU approuvée le 02 février 2024. Une confusion entre 2 règlements écrits a été commise lors de l'ajustement de prescriptions, il s'agit donc de rectifier cette erreur.

L'ensemble des pièces du dossier de PLU n'est donc pas modifié par la présente procédure de modification simplifiée.

Sont uniquement concernés :

- le rapport de présentation du PLU3.1 approuvé dans le cadre de la révision de 2016, complété par le présent rapport de présentation qui explique les modifications actées dans le cadre de cette procédure ;
- le règlement écrit de la zone UM34 ;
- le règlement écrit de la zone UM43.

La modification simplifiée respecte les grandes orientations édictées dans le PADD dans la mesure où elle se cantonne à la rectification d'une erreur matérielle.

Déroulement de la procédure de modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée est réalisée conformément à l'article L.153-47 du code de l'urbanisme, mais aussi aux articles L.153-36 à L.153-40-1 du code de l'urbanisme qui concernent tous les types de procédures de modification.

Elle prévoit :

1 – Engagement de la procédure de modification simplifiée

La procédure a été engagée par l'arrêté de la présidente de Bordeaux Métropole N°24METAJPP00590 du 25 avril 2024.

2 – Notification du projet de modification simplifiée aux PPA et à la commune concernée

Avant la mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée, le projet est notifié aux personnes publiques associées et aux maires des communes concernées par la modification.

3 – Définition des modalités de mise à disposition du dossier

Une délibération doit définir les modalités de mise à disposition du dossier. Ces modalités doivent permettre au public de prendre connaissance du dossier et de formuler ses observations.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une commune, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de cette commune.

La présente procédure de modification simplifiée porte uniquement sur la commune de Bordeaux.

Les modalités définies sont portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de la mise à disposition.

4 – Mise à disposition du public du dossier

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et les éventuels avis émis seront mis à disposition du public pendant un mois.

Les observations formulées à l'occasion de cette mise à disposition seront enregistrées et conservées.

5 – Bilan de la mise à disposition du public et approbation

A l’issue de la mise à disposition, le bilan portant sur son déroulé et sur l’analyse des observations émises sera présenté au Conseil de Bordeaux Métropole.

Après cette présentation, il sera proposé au Conseil de Bordeaux Métropole d’adopter le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

Les dispositions de l’article R104-12 du code de l’urbanisme ne s’appliquent pas dans la mesure où cette procédure a uniquement pour objet de rectifier une erreur matérielle. Ainsi, la présente modification n’est pas soumise à évaluation environnementale.

B. LE TERRITOIRE - ÉTAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT

Pour rappel, la démarche d’accompagnement itératif a permis d’aboutir à la définition partagée de 14 enjeux environnementaux, soit 14 enjeux que le PLU 3.1 doit prendre en compte, et donc que le projet de 11^e modification doit prendre en compte, dans la limite de ses leviers d’actions, et qui seront retenus pour l’évaluation du projet. Ces 14 enjeux sont le fruit d’échanges multi-partenariaux autour des enjeux identifiés dans l’analyse de l’état initial de l’environnement

| Enjeux environnementaux |
|---|
| 1- Organiser une gestion efficace des eaux usées participant à l’atteinte du bon état écologique de la ressource |
| 2- Lier développement urbain, maîtrise des consommations et pérennisation des ressources en eau |
| 3- Ne pas compromettre l’accès à des gisements potentiels et favoriser les nouvelles pratiques (ex : filières de recyclage ou de substitution) |
| 4- Diminuer la consommation et les émissions du bâti résidentiel et tertiaire, et favoriser le développement des énergies renouvelables, y compris en centre urbain |
| 5- Organiser les mobilités en adéquation avec le développement urbain, y compris l’approvisionnement de marchandises |
| 6- Favoriser les formes urbaines qui induisent moins de consommation d’espace, moins d’émissions de GES et plus de sobriété énergétique |
| 7- Prendre en compte les zones à enjeu vis-à-vis de la qualité de l’air dans le projet de développement urbain (zones préservées et zones soumises à des pollutions, notamment les centres urbains et les proximités de réseau) |
| 8- Améliorer la situation des zones bruyantes et préserver les zones apaisées, en veillant à ne pas exposer de nouvelles populations à des nuisances sonores |
| 9- Optimiser la gestion des déchets en lien avec le développement du territoire et favoriser le développement des filières de valorisation |
| 10- Poursuivre la reconversion d’anciens sites pollués |
| 11- Concilier les risques naturels et technologiques (notamment le risque inondation) et l’aménagement du territoire |
| 12 - Conserver et/ou restaurer la fonctionnalité écologique de l’ensemble des milieux naturels |
| 13 - Préserver et valoriser les milieux naturels et agricoles remarquables comme ordinaires |
| 14- Préserver, valoriser et requalifier les paysages du territoire en lien avec la vocation des différentes espaces |

L’état initial de l’environnement n’est pas actualisé dans le cadre de la modification simplifiée du PLU. En effet, même s’il existe quelques données plus récentes, ces actualisations ne sont pas de nature à remettre en cause l’identification/hiérarchisation des enjeux environnementaux du PLU3.1, ni leur spatialisation.

De plus, la présente procédure de modification simplifiée pour corriger une erreur matérielle ne vient pas remettre en cause les équilibres du PLU 3.1 issu de la 11^e modification.

C. LE PROJET - EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

L’article R.123-2 du code de l’urbanisme, applicable au PLU 3.1, dispose qu’en cas de modification du document d’urbanisme, le rapport de présentation est complété par l’exposé des motifs des changements apportés.

Tel est l’objet du présent chapitre.

Dans le cadre de la 11^e modification du PLU, les prescriptions suivantes devaient être introduites dans les règlements de zones spécifiques à la ville de Bordeaux :

- Augmentation de la hauteur de 3 mètres dans le cas où le pourcentage d’espace en pleine terre ou le coefficient de végétalisation requis réglementairement est augmenté d’au moins 10 points ;
- Production d’électricité à partir d’énergie renouvelable pour les projets de construction neuve de plus de 80m² et les projets d’extension/surélévation de plus de 40 m² de surface de plancher ;
- Réalisation d’un espace de vie extérieur pour chaque nouveau logement ;
- Profondeur des loggias et balcons surplombant les pièces principales d’un logement limitée à 2,5 mètres ;
- Double orientation pour 80 % minimum des logements pour les constructions neuves.

Ces prescriptions ont été prises pour accompagner la mise en œuvre des exigences déclinées dans le label « bâtiment frugal bordelais » créé par la ville de Bordeaux qui vise à « promouvoir un bâtiment préservant les espaces de nature existants, adapté au territoire, tourné vers les filières locales, soucieux de l’usage et de la qualité de vie de ses occupants, tout en réduisant ses impacts climatiques ».

Seulement, une confusion a eu lieu au moment de la saisie des règlements écrits entre les zones UM34 et UM35.

Le règlement UM34 étant spécifique au territoire bordelais, il devait être complété par les règles listées ci-dessus.

Parallèlement, le règlement UM43 créé à l’occasion de la 11^e modification du PLU, aurait dû se baser sur le règlement UM35 précédemment en vigueur.

Or, le règlement UM43 a été élaboré sur la base du règlement UM34.

Dans le cadre de la présente modification simplifiée, il est donc procédé aux rectifications suivantes :

- le règlement écrit de la zone UM34 est complété avec les prescriptions listées ci-dessus ;
- le règlement écrit de la zone UM43 est corrigé pour reprendre les prescriptions du règlement écrit de la zone UM35, et plus particulièrement les dispositions réglementaires - cas général.

Dans le détail, les modifications apportées à ces règlements sont les suivantes :

- Le règlement de la zone UM34 intègre les prescriptions visant à accompagner la mise en œuvre du référentiel du label « bâtiment frugal bordelais » prévues dans le rapport de présentation, à savoir :
 - 2.2.1. : Augmentation de la hauteur de 3 mètres dans le cas où le pourcentage d'espace en pleine terre ou le coefficient de végétalisation requis réglementairement est augmenté d'au moins 10 points ;
 - 2.3.6. : Production d'électricité à partir d'énergie renouvelable pour les projets de construction neuve de plus de 80 m² et les projets d'extension/surélévation de plus de 40 m² de surface de plancher ;
 - 2.4. : Réalisation d'un espace de vie extérieur pour chaque nouveau logement ;
 - 2.4 : Profondeur des loggias et balcons surplombant les pièces principales d'un logement limitée à 2,5 mètres ;
 - 2.4.1.1. : Double orientation pour 80 % minimum des logements pour les constructions neuves.

- Le règlement de la zone UM43 reprend les règles prévues pour la zone UM35. Celles-ci diffèrent des règles de la zone UM34 dans les articles suivants :
 - 2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs ou créés après l'approbation du PLU3.1 ;
 - 2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU3.1.



Esplanade Charles-de-Gaulle
33045 Bordeaux cedex

T. 05 56 99 84 84
F. 05 56 96 19 40

www.bordeaux-metropole.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU 3.1

BORDEAUX
MÉTROPOLE

Règlement pièces écrites

Règlement zone UM 34

*Tissus à dominante d'échoppes, faubourgs
et maisons de ville*

**Modification simplifiée - Dossier mis à disposition
du public**

● Les modifications apportées sont en **bleu**.

| | |
|--|-----------|
| 1. Fonctions urbaines | 5 |
| 1.1. Destination des constructions | 5 |
| 1.2. Occupations et utilisations du sol interdites | 7 |
| 1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières | 8 |
| 1.3.1. Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique | 8 |
| 1.3.2. Conditions particulières relatives à la destination des constructions | 8 |
| 1.3.3. Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement | 9 |
| 1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances | 10 |
| 1.3.5. Conditions particulières relatives aux éléments identifiés au plan de zonage contribuant à la mise en valeur du patrimoine végétal naturel, bâti et/ou paysager | 11 |
| 1.3.6. Autres conditions particulières | 12 |
| 1.4. Conditions de réalisation des aires de stationnement | 13 |
| 1.4.1. Stationnement des véhicules motorisés | 13 |
| 1.4.2. Stationnement des vélos | 17 |
| 2. Morphologie urbaine | 19 |
| 2.1. Définitions et principes | 19 |
| 2.1.1. Emprise bâtie | 19 |
| 2.1.2. Implantation des constructions | 20 |
| 2.1.3. Hauteurs (HF et HT) | 21 |
| 2.1.4. Espaces en pleine terre | 23 |
| 2.1.5. Coefficient de végétalisation (CV) | 23 |
| 2.1.6. Constructions existantes | 25 |
| 2.2. Dispositions réglementaires - cas général | 25 |
| 2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs ou créés après l'approbation du PLU3.1 | 26 |
| 2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1 | 26 |
| 2.3. Cas particuliers | 27 |
| 2.3.1. Piscines et constructions annexes à l'habitation de faibles dimensions | 27 |
| 2.3.2. Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (SPIC) | 27 |
| 2.3.3. Règles particulières relatives aux commerces existants et au maintien de leur activité sur site | 27 |
| 2.3.4. Implantations différentes | 28 |
| 2.3.5. Hauteurs différentes | 29 |
| 2.3.6. Règles particulières relatives aux performances énergétiques | 30 |
| 2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords | 31 |
| 2.4.1. Aspect extérieur des constructions | 31 |
| 2.4.2. Clôtures | 33 |
| 2.4.3. Affouillements et exhaussements du sol naturel | 34 |
| 2.4.4. Aménagement des abords et plantations | 34 |
| 3. Desserte par les réseaux et services urbains | 37 |
| 3.1. Desserte par la voirie | 37 |
| 3.1.1. Définition de la desserte | 37 |
| 3.1.2. Conditions de desserte | 37 |
| 3.2. Accès | 37 |
| 3.2.1. Définition de l'accès | 37 |
| 3.2.2. Conditions d'accès | 37 |
| 3.2.3. Bande d'accès ou servitude de passage | 38 |
| 3.3. Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique | 39 |
| 3.3.1. Eau potable | 39 |
| 3.3.2. Eaux pluviales | 39 |
| 3.3.3. Assainissement | 40 |
| 3.3.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications | 40 |

| | |
|--------------------------------|----|
| 3.3.5. Numérique | 41 |
| 3.4. Gestion des déchets | 41 |
| 3.5. Réseau de chaleur | 41 |

1. Fonctions urbaines

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

1.1. Destination des constructions

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

Ces définitions sont communes à l'ensemble des zones.

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

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

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

Définitions

• **Artisanat :**

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

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

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

• **Bureaux :**

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

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

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

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

• **Commerce :**

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

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

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

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

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

• **Entrepôts :**

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

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

• **Exploitation agricole et forestière :**

Cette destination comprend :

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

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

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

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

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

• **Habitation :**

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

• **Hébergement hôtelier :**

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

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

- un hébergement à caractère temporaire ;

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

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

• **Industrie :**

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

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

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

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

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

Elle concerne également :

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

Principes généraux

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

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

1.2. Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

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

- Les constructions, installations et aménagements portant atteinte aux éléments repérés au plan de zonage au 1/5000^e relevant des "dispositions particulières relatives aux continuités écologiques, zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager".

1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

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

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

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

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

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

1.3.2. Conditions particulières relatives à la destination des constructions

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

1.3.2.1. Constructions destinées à l'entrepôt

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

1.3.2.2. Constructions destinées à l'industrie

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

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

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

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

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

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

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

Au titre de la diversité sociale de l'habitat et du logement, les locaux d'hébergement relevant du code de la construction et de l'habitation (hébergements et logements temporaires pour les personnes et ménages en difficultés : maisons relais, hébergements d'urgence...) et les dispositifs prévus dans le cadre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, bien que relevant de la destination « services publics et d'intérêt collectif » du PLU3.1, sont pris en compte dans le calcul de la surface de plancher destinée à l'habitation.

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

1.3.3.1. Servitude de mixité sociale

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

1.3.3.2. Secteur de diversité sociale

Dans les secteurs de diversité sociale repérés au plan de zonage au 1/5000°, toute opération ou aménagement doit comporter une part de surface de plancher destinée à du logement locatif social financé par un prêt aidé de l'Etat et / ou à de l'accession sociale. On entend par logement en accession sociale tout logement qui répond aux critères d'accession sociale tels que définis par le code de la construction et de l'habitation et précisés à l'action 2.3 du POA habitat.

Dans ces secteurs, toute opération ou aménagement soumis à autorisation générant après travaux ou changement de destination au moins 1 000 m² de surface de plancher destinée à l'habitation doit prévoir :

- 20% minimum de surface de plancher dédiée à du logement en accession sociale,
- un pourcentage de surface de plancher dédiée à du logement locatif social supérieur ou égal à celui fixé au plan de zonage.

Ces pourcentages s'appliquent à la surface de plancher après travaux destinée à l'habitation.

Si la parcelle se situe dans un quartier relevant d'un dispositif « politique de la Ville » national ou métropolitain (Contrat de Ville métropolitain ou équivalent), les obligations en matière de logement social financé par un prêt aidé de l'Etat sont remplacées pour tout ou partie par de l'accession sociale à hauteur de l'obligation réglementaire repérée au plan de zonage, au regard du parc de logements sociaux existant sur le secteur concerné et dans le respect des obligations de la Délégation des aides à la pierre :

- soit une proportion cumulée de logement locatif social et d'accession sociale ;
- soit de l'accession sociale en totalité.

Et ce, dans les deux cas, en incluant la règle générale d'un minimum de 20% d'accession sociale.

Exemples (non exhaustifs), si L40 au plan de zonage :

- 20% d'accession sociale + 20% de logement locatif social
- 30% d'accession sociale + 10% de logement locatif social
- 40% d'accession sociale

Les dispositions relatives aux secteurs de diversité sociale ne s'appliquent pas :

- si l'opération est comprise dans un projet d'aménagement dont la programmation en logements a fait l'objet d'une délibération de l'autorité compétente ;
- Si l'opération concerne une contrepartie apportée dans le cadre des opérations portées par l'ANRU et faisant l'objet d'une convention ;
- si la parcelle ou l'unité foncière est concernée par une servitude de mixité sociale (SMS) repérée au plan de zonage ;
- Si l'opération est portée par un bailleur social et produit au moins 50% de logement locatif social ;

Règlement pièces écrites

- Si l'opération comprend au moins 50% de logements sociaux financés par un prêt aidé de l'Etat relevant des catégories suivantes :

- o les logements à destination des personnes âgées (résidences autonomie, EHPAD)
- o les dispositifs d'hébergements et de logements accompagnés, à savoir :
 - les centres d'hébergement d'urgence (CHU)
 - les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS)
 - les résidences sociales (dont foyers de jeunes travailleurs)
 - les foyers pour personnes handicapées (FPH)
 - les pensions de famille et les résidences accueil
 - les résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS)
- o les logements à destination des étudiants
- o les résidences universitaires

1.3.3.3. Secteur de taille de logement

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

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

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

1.3.4.1. Risques naturels et technologiques

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

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

1.3.4.2. Installations classées

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

1.3.4.3. Protection des constructions contre le ruissellement des eaux pluviales

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

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

- de la cote fil d'eau du caniveau (ou assimilé) pour les bâtiments implantés à l'alignement ;
- du terrain aménagé ou des points bas du terrain situés à proximité pour les bâtiments implantés en recul, en second rang ou au-delà.

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

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

1.3.4.4. Affouillements et exhaussements

Les affouillements et les exhaussements sont autorisés dès lors :

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

1.3.4.5. Protection des aqueducs et des ressources naturelles

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

1.3.4.6. Bruit de l'aéroport

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

1.3.4.7. Bruit des infrastructures

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

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

Il doit être conçu de manière à réduire le bruit au sein de la construction et des espaces extérieurs de l'opération. Il doit également limiter le nombre de façades habitées exposées au bruit en privilégiant, à titre d'exemple, des destinations autorisées autre que l'habitation le long de l'axe bruyant. Les conditions permettant le respect de ces dispositions sont fixées au "2.3.4. Implantation différente" du présent règlement.

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

1.3.5. Conditions particulières relatives aux éléments identifiés au plan de zonage contribuant à la mise en valeur du patrimoine végétal naturel, bâti et/ou paysager

1.3.5.1. Continuités écologiques et / ou patrimoine bâti et paysager

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

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

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

Règlement pièces écrites

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

Les espaces boisés classés existants ou à créer et les arbres isolés sont repérés au plan de zonage au 1/5000°. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les dispositions relatives aux espaces boisés classés existants ou à créer et aux arbres isolés s'appliquent dans les conditions fixées au "2.4.4. Aménagement des abords et plantations", au paragraphe "Aménagement paysager et plantations" du présent règlement.

1.3.5.3. Plantations à réaliser

Les espaces devant faire l'objet de Plantations à Réaliser (PAR) sont repérés au plan de zonage au 1/5000°. Les dispositions relatives à ces espaces s'appliquent dans les conditions fixées au "2.4.4. Aménagement des abords et plantations", au paragraphe "Aménagement paysager et plantations" du présent règlement.

1.3.5.4. Terrains cultivés à protéger et inconstructibles et jardins familiaux

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

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

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

1.3.5.5. Zones humides

Dans le cas de zones humides potentielles repérées au plan de zonage, le projet devra en tenir compte sauf s'il est démontré par le pétitionnaire l'absence, la disparition préalable ou la modification du périmètre de la zone humide.

Les travaux ou aménagements susceptibles de porter atteinte à l'intégrité ou au bon fonctionnement d'une zone humide avérée sont soumis à déclaration ou autorisation selon les seuils déterminés par le code de l'environnement. Dans cette hypothèse, les autorisations d'urbanisme ne peuvent pas être mises en œuvre avant obtention de la décision de l'autorité environnementale.

1.3.6. Autres conditions particulières

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

1.3.6.1. Routes classées à grande circulation

Dispositions spécifiques aux entrées de ville :

- Certains secteurs ont fait l'objet d'une étude d'aménagement prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale et l'insertion urbaine et paysagère. Dans ces séquences concernées par des dispositions particulières d'entrée de ville identifiées au plan de zonage, des prescriptions particulières (implantation, hauteur...) sont portées le cas échéant au plan de zonage et/ou dans une orientation d'aménagement et de programmation territoriale. Elles s'imposent aux règles du présent règlement ;
- En dehors de ces séquences et des espaces urbanisés, toute construction ou installation est interdite dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations et de 75 m de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. Le classement des voies et les secteurs concernés sont identifiés dans le rapport de présentation du PLU.

Règlement pièces écrites

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

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

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

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

1.4. Conditions de réalisation des aires de stationnement

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

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

1.4.1. Stationnement des véhicules motorisés

1.4.1.1. Modalités qualitatives de réalisation des places de stationnement

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

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

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

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

1.4.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

- Règle générale :

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

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

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

Règlement pièces écrites

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Règlement pièces écrites

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

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

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

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

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

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

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

Conditions particulières relatives aux commerces et aux cinémas :

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

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

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

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

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

1.4.1.3. Normes de stationnement

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

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

| Destinations | Secteur 1 | | Secteur 2 | | Secteur 3 | | Secteur 4 | | Secteur 5 |
|--|--|--|--|--|---|--|---|--|---|
| | 1 place mini par logement | | 1 place mini par logement | | 1 place minimum pour 65 m ² de SP sans que le nombre mini de places imposé pour le total de l'opération soit < 1 place/logt et > à 2 places/logt | | 1 place minimum pour 55 m ² de SP sans que le nombre mini de places imposé pour le total de l'opération soit < 1 place/logt et > à 2 places/logt | | 1 place minimum pour 50 m ² de SP sans que le nombre mini de places imposé pour le total de l'opération soit < 1 place/logt et > à 2 places/logt |
| Habitations* | 0,2 place mini par logement | | 1 place mini par logement | | 1 place minimum pour 65 m ² de SP sans que le nombre mini de places imposé pour le total de l'opération soit < 1 place/logt et > à 2 places/logt | | 1 place minimum pour 55 m ² de SP sans que le nombre mini de places imposé pour le total de l'opération soit < 1 place/logt et > à 2 places/logt | | 1 place minimum pour 50 m ² de SP sans que le nombre mini de places imposé pour le total de l'opération soit < 1 place/logt et > à 2 places/logt |
| | 1 place au plus pour 4 chambres | | 1 place au plus pour 3 chambres | | 1 place au moins pour 2 chambres | | 1 place au moins pour 2 chambres | | 1 place au moins pour 2 chambres |
| Hébergement Hôtelier (HH) | 1 place au plus pour 4 chambres | | 1 place au plus pour 4 chambres | | 1 place au moins pour 2 chambres | | 1 place au moins pour 2 chambres | | 1 place au moins pour 2 chambres |
| | 1 place au plus pour 100m ² de SP | | 1 place au plus pour 80 m ² de SP | | 1 place au moins pour 40 m ² de SP | | 1 place au moins pour 40 m ² de SP | | 1 place au moins pour 30 m ² de SP |
| Bureaux | 1 place au plus pour 100m ² de SP | | 1 place au plus pour 80 m ² de SP | | 1 place au moins pour 40 m ² de SP | | 1 place au moins pour 40 m ² de SP | | 1 place au moins pour 30 m ² de SP |
| | 1 place au plus pour 80 m ² de SP | | 1 place au plus pour 70 m ² de SP | | 1 place au moins pour 40 m ² de SP | | 1 place au moins pour 40 m ² de SP | | 1 place au moins pour 30 m ² de SP |
| Commerces | 1 place au plus pour 80 m ² de SP | | 1 place au plus pour 70 m ² de SP | | 1 place au moins pour 40 m ² de SP | | 1 place au moins pour 40 m ² de SP | | 1 place au moins pour 30 m ² de SP |
| | 1 place au plus pour 80 m ² de SP | | 1 place au plus pour 70 m ² de SP | | 1 place au moins pour 40 m ² de SP | | 1 place au moins pour 40 m ² de SP | | 1 place au moins pour 30 m ² de SP |
| Artisanat, Industrie, Exploitation agricole ou forestière, Entrepôt, Services publics ou d'intérêt collectif | 1 place au plus pour 80 m ² de SP | | 1 place au plus pour 70 m ² de SP | | 1 place au moins pour 40 m ² de SP | | 1 place au moins pour 40 m ² de SP | | 1 place au moins pour 30 m ² de SP |
| | 1 place au plus pour 80 m ² de SP | | 1 place au plus pour 70 m ² de SP | | 1 place au moins pour 40 m ² de SP | | 1 place au moins pour 40 m ² de SP | | 1 place au moins pour 30 m ² de SP |
| Aire de livraison | 1 place au plus pour 80 m ² de SP | | 1 place au plus pour 70 m ² de SP | | 1 place au moins pour 40 m ² de SP | | 1 place au moins pour 40 m ² de SP | | 1 place au moins pour 30 m ² de SP |
| | 1 place au plus pour 80 m ² de SP | | 1 place au plus pour 70 m ² de SP | | 1 place au moins pour 40 m ² de SP | | 1 place au moins pour 40 m ² de SP | | 1 place au moins pour 30 m ² de SP |

* Conformément aux dispositions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement, il est fait application des dispositions indiquées au 1.4.1.2. – Modalités de calcul des places de stationnement dans le cadre d'un projet situé à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet.

1.4.2. Stationnement des vélos

1.4.2.1. Modalités qualitatives de réalisation des places de stationnement

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

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés, protégés des intempéries (a minima couverts) et facilement accessibles depuis le domaine public et l'entrée du bâtiment. Ils doivent également être aménagés de manière à être fonctionnels pour que chaque vélo, y compris les vélos non standards (vélos cargos ou assimilés), puisse aisément circuler et dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (par exemple un dispositif fixe permettant de stabiliser et d'attacher le vélo par le cadre).

Si la surface de stationnement vélo requise réglementairement est inférieure ou égale à la moitié de la surface du rez-de-chaussée, l'offre de stationnement doit être réalisée de plain-pied, sauf impossibilité technique.

Si la surface de stationnement vélo requise réglementairement est supérieure à la moitié de la surface du rez-de-chaussée :

- au moins la moitié de la surface du rez-de-chaussée doit accueillir du stationnement vélo, sauf impossibilité technique,
- le reste de l'offre peut être répartie sur d'autres niveaux dès lors que le projet prévoit un accès (un monte-charge éventuellement doublé d'une rampe à faible pente) suffisamment dimensionné, et permettant un accès direct aux locaux sécurisés et adaptés, à chacun des niveaux concernés.

L'offre de stationnement pour les vélos doit se situer sur l'unité foncière de l'opération, ou dans son environnement immédiat notamment pour faciliter une offre mutualisée. Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être facilement accessible à pied, par un parcours de moins de 100m depuis l'entrée de la construction.

1.4.2.2. Modalités de calcul des places de stationnement

Les normes de stationnement vélos sont applicables à toute construction.

Pour les constructions à destination d'habitation, les normes de stationnement vélos s'appliquent à toute construction ou opération de deux logements ou plus, y compris par changement de destination. Dans le cas de logements individuels groupés comprenant des garages individuels, le stationnement vélo peut être inclus dans ces garages dès lors qu'ils sont suffisamment dimensionnés.

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées au "1.4.2.3. Normes de stationnement". Les surfaces dédiées aux circulations ne sont pas comprises dans ce calcul.

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

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

Dans les cas où une norme de stationnement pour les vélos est définie, des espaces de stationnement libres de tout mobilier au sol permettant le stationnement des vélos non standards doivent également être réalisés à hauteur d'au moins une place (de dimension minimale de 3m X 1,20m) par tranche de 30 m² de surface de stationnement réservée aux vélos.

1.4.2.3. Normes de stationnement

| Destinations | Secteur 1 | Secteur 2 | Secteur 3 | Secteur 4 | Secteur 5 |
|--|--|--|--|--|--|
| Habitation | 2 logements et + : 7% au moins de la SP avec un minimum de 5 m ² ou 5% au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages assisté | 2 logements et + : 5% au moins de la SP avec un minimum de 5 m ² ou 3% au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages assisté | 2 logements et + : 5% au moins de la SP avec un minimum de 5 m ² ou 3% au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages assisté | 2 logements et + : 5% au moins de la SP avec un minimum de 5 m ² ou 3% au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages assisté | 2 logements et + : 5% au moins de la SP avec un minimum de 5 m ² ou 3% au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages assisté |
| Hébergement hôtelier (HH) | 1 place au moins pour 3 chambres avec un minimum de 5 m ² | 1 place au moins pour 3 chambres avec un minimum de 5 m ² | 1 place au moins pour 4 chambres avec un minimum de 5 m ² | 1 place au moins pour 4 chambres avec un minimum de 5 m ² | 1 place au moins pour 4 chambres avec un minimum de 5 m ² |
| Bureaux | 3% au moins de SP avec un minimum de 5 m ² ou 2% au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages assisté | 3% au moins de SP avec un minimum de 5 m ² ou 2% au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages assisté | 1,5% au moins de SP avec un minimum de 5 m ² ou 1% au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages assisté | 1,5% au moins de SP avec un minimum de 5 m ² ou 1% au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages assisté | 1,5% au moins de SP avec un minimum de 5 m ² ou 1% au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages assisté |
| Commerces | SP affectée aux commerces hors réserves < ou = 300 m² Non réglementé | | | | |
| Entrepôt, exploitations agricoles et forestières | SP affectée aux commerces hors réserves > 300 m² Non réglementé | | | | |
| Artisanat, Industrie, Services publics ou d'intérêt collectif | 2% au moins de la SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²) | 2% au moins de la SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²) | 1% au moins de la SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²) | 1% au moins de la SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²) | 1% au moins de la SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²) |

SP : Surface de plancher

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard du réseau d'itinéraires cyclables (espaces minimum dédié de 5 m²). Les dispositifs couverts destinés au stationnement des vélos doivent être réalisés de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêner ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

2. Morphologie urbaine

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

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

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

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

2.1. Définitions et principes

2.1.1. Emprise bâtie

Définition

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

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

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

Sont déduits :

- tout ou partie des oriels, éléments de décor architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, dans la limite de 1 m de débord ;
- tout ou partie des balcons et des terrasses dépassant de plus de 60 cm du sol existant avant travaux, dans la limite de 1,5m de débord ;
- les marquises ou auvents sans appui au sol protégeant les accès à la construction à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements ;
- les dispositifs de protection solaire (pare-soleils...) ;
- les dispositifs nécessaires à la récupération des eaux pluviales ;
- les dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes ;
- les dispositifs d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (rampes, ascenseurs...).

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

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

2.1.2. Implantation des constructions

Les implantations sont définies par des reculs (R), des retraits (L1 et L2) et/ou le cas échéant, des bandes d'implantation.

2.1.2.1. Recul (R)

Définition

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

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

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

Principes généraux

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

- tout ou partie des oriels, éléments de décors architecturaux, bacs pour plantations ou compostage, débords de toitures, les dispositifs de protection solaire, les dispositifs nécessaires à la production et l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur ;
- tout ou partie des balcons et des terrasses dépassant de plus de 60 cm du sol existant avant travaux dans la limite de 1,5m de débord ;
- les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, à l'exception des piscines ;
- les locaux ou aires de présentation des bacs destinés à la collecte des déchets à condition qu'ils bénéficient d'un traitement qualitatif et paysager en lien avec le secteur environnant et que leur gestion soit en conformité avec le règlement de collecte en vigueur ;
- les places de stationnement telles que prévues à l'article 2.4.4.2.

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

2.1.2.2. Retraits (L1 et L2)

Définition

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

Celles-ci s'entendent de la manière suivante :

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

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

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

Principes généraux

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

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

2.1.2.3. Bandes d'implantation

Définition

Les règles d'implantation peuvent être déterminées en fonction d'une ou plusieurs bandes d'implantation (bandes A et B). Elles sont établies parallèlement à la limite :

- *des voies existantes ou projetées répondant aux dispositions fixées au "3.1. Desserte par la voirie" du chapitre "3. Desserte par les réseaux et services urbains" du présent règlement ;*
- *des emprises publiques dont la largeur au droit du terrain est supérieure ou égale à 6,5 m, et à condition qu'elles s'intègrent au maillage viaire environnant.*

Elles sont mesurées à compter de cette limite.

Dès lors qu'une marge de recul R minimale ou imposée est fixée, la ou les bandes constructibles sont mesurées à compter de ce recul R.

Principes généraux

Une construction peut être implantée à cheval sur deux bandes d'implantation dès lors qu'elle respecte les règles de chacune d'elles.

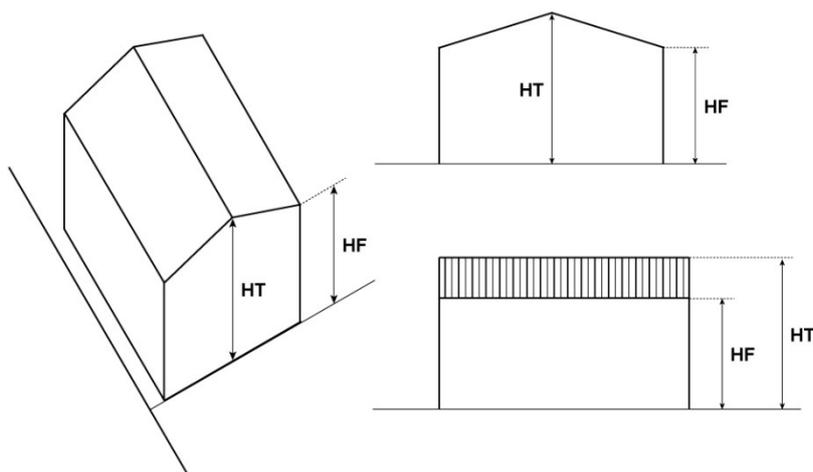
Peuvent être implantés hors des bandes d'implantation, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

2.1.3. Hauteurs (HF et HT)

Définition

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

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



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

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

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

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

Principes généraux

Si le principe constructif lié à l'utilisation de matériaux biosourcés induit des hauteurs différentes pour un même nombre de niveaux, alors les H_F et les H_T peuvent être adaptées en conséquence.

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

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

Dans le cadre d'une façade latérale :

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

2.1.4. Espaces en pleine terre

Définition

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

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

Sont notamment interdits dans les EPT :

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

Toutefois, sont admis dans les EPT :

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

Principes généraux

Au moins la moitié de ces espaces doit être d'un seul tenant, configurée pour planter les arbres requis règlementairement et doit permettre un véritable usage de cet espace à vivre.

Lorsqu'un pourcentage d'emprise bâtie supérieur à celui du règlement écrit de la zone est porté au plan de zonage, le pourcentage d'espace en pleine terre imposé est diminué dans les mêmes proportions. Le différentiel doit être compensé par le biais du coefficient de végétalisation décrit au 2.1.5.

Lorsque l'espace en pleine terre existant avant travaux ne respecte pas les normes imposées, il y est dérogé à condition de ne pas aggraver l'imperméabilisation du sol. Dans ce cas, l'espace en pleine terre manquant est compensé au maximum par le biais du coefficient de végétalisation décrit au 2.1.5.

Dans ces deux cas, la mise en œuvre du coefficient s'ajoute à la proportion fixée au 2.2.1.

2.1.5. Coefficient de végétalisation (CV)

Définition

Le coefficient de végétalisation favorise la végétalisation du bâtiment et de ses abords (mur végétal, dalle plantée, parking...). Il permet de répondre de manière complémentaire à des objectifs de biodiversité, de rafraîchissement, de confort thermique et de qualité paysagère. Il s'applique en plus de l'espace en pleine terre.

L'obligation est définie par un pourcentage appliqué à la surface du terrain.

On peut y répondre selon différentes modalités (présentées dans le tableau ci-après) qui peuvent être combinées, chacune d'elle bénéficiant d'un coefficient de pondération.

| Modalités de mise en œuvre | Coefficient de pondération | A titre indicatif, équivalence pour 10 m ² avec le CV |
|--|----------------------------|--|
| Espace en pleine terre | 1 | 10m ² |
| Espace vert sur dalle avec système d'arrosage et avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 2 m | 0,9 | 11 m ² |
| Espace vert sur dalle avec système d'arrosage et avec une épaisseur de terre végétale comprise entre 80 cm et 2 m | 0,7 | 14 m ² |
| Espace vert sur dalle avec une épaisseur de terre végétale comprise entre 30 cm et inférieure 80 cm | 0,5 | 20 m ² |
| Revêtement semi-perméable ou aux joints enherbés pour stationnement ou voies pompier (exemples : modules alvéolaires, pas japonais, pavés ou dalles non jointées sur couche de gravier/sable...) | 0,2 | 50 m ² |
| Plante grimpante dans une fosse de plantation de 60x60x60 cm minimum (une surface de support de 5 m ² est comptée pour chaque plante) | 0,7 | 14 plantes |
| Mur végétalisé avec un système d'arrosage et avec substrat hors-sol | 0,3 | 33 m ² |
| Jardinière sur toit ou en balcon constitutive de l'architecture de dimension minimale de 30x30x30 cm | 0,3 | 33 m ² |
| Toiture végétalisée intensive, plantée avec système d'arrosage, recouverte de plus de 30 cm de terre végétale (hors installations techniques) | 0,7 | 14 m ² |
| Toiture végétalisée semi-intensive recouvertes de 15 à 30 cm de terre végétale | 0,5 | 20 m ² |
| Toiture végétalisée extensive avec substrat supérieur ou égal à 5 cm | 0,4 | 25 m ² |

Principes généraux

MODE DE CALCUL :

Calcul de l'obligation :

Surface du terrain x % requis = CV

Modalités de réponse :

(surface de type A x coefficient de pondération A) + (surface de type B x coefficient de pondération B) + ... + (surface de type K x coefficient de pondération K) ≥ CV

Exemples (non exhaustifs) de mise en œuvre pour une parcelle de 500 m² avec un coefficient de végétalisation de 5%, soit un CV = 500 x 5% = 25 :

- 25 m² d'espace en pleine terre (25x1= 25)
- 50 m² de toiture végétalisée semi-intensive (50x0,5 = 25)
- 50 m² de stationnement aux joints enherbés + 14 plantes grimpantes + 5 m² d'espace en pleine terre (50x0,2 + 10 + 5x1 = 25)
- 40 m² d'espace vert sur dalle de 30 cm + 7 plantes grimpantes (40x0,5 + 5 = 25,1)
- 33 m² de mur végétalisé + 38 m² de toiture végétalisée extensive (33x0,3 + 38x0,4 = 25)
- 50 m² de stationnement semi-perméable + 24 m² de toiture semi-intensive + 2 jardinières en balcon de 1mx5m (50x0,2 + 24x0,5 + 10x0,3 = 25).

2.1.6. Constructions existantes

Définition

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

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

Principes généraux

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

Lorsque l'extension a pour objet la création de nouveau(x) logement(s), les règles applicables sont celles de la construction neuve fixées au **"2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs" du présent règlement.**

2.2. Dispositions réglementaires - cas général

L'implantation des constructions et installations doit ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant et de son environnement immédiat en tenant compte notamment de :

- l'implantation des constructions avoisinantes ;
- la topographie ;
- des masses végétales et des arbres qui participent à la qualité du paysage. Les constructions et installations sont réalisées en dehors du houppier des arbres existants conservés et celui des arbres projetés mesurés à l'âge adulte ;
- la proximité d'un élément de patrimoine écologique, naturel, bâti et/ou paysager ;

Par ailleurs, l'organisation du bâti doit permettre de préserver des vues sur les espaces verts perceptibles depuis la voie.

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

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

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

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

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

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'intégralité des règles fixées ci-après est applicable à chaque terrain issu des divisions projetées, sauf pour les opérations de plus de 800 m² de surface de plancher. Dans ce dernier cas, l'intégralité des règles fixée ci-après s'applique à l'ensemble du projet ; toutefois, chaque terrain issu des divisions devra être configuré pour inscrire un cercle de 5 mètres minimum de diamètre en pleine terre.

Tout projet de construction(s) neuve(s) d'une surface de plancher supérieure à 1000 m² doit comporter :

- soit des installations de production d'énergies renouvelables
- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité.

2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs ou créés après l'approbation du PLU3.1

| | |
|--|---|
| Emprise bâtie (EB) | EB ≤ 40% superficie du terrain |
| Recul (R) | R adapté à la séquence En l'absence de séquence R ≥ 4 m Dans la marge de recul, le cas échéant, la superficie non nécessaire au stationnement est plantée en pleine terre |
| Retrait latéral (L1) Retrait fond parcelle (L2) | L ≥ 0 m en tenant compte de l'implantation des constructions sur les terrains contigus |
| Espace en pleine terre (EPT) | ≥ 30% superficie du terrain Obligation d'inscrire un cercle de 5 m de diamètre dans la partie du terrain en pleine terre |
| Coefficient de végétalisation (CV) | ≥ 5% de coefficient de végétalisation en plus de l'EPT requis réglementairement |
| Hauteur façade (H_F) Hauteur totale (H_T) | H _F = 7 m H _T = 9 m R+1 maximum <i>La hauteur est augmentée de 3 mètres (un niveau maximum) dans le cas où le pourcentage d'espace en pleine terre ou le coefficient de végétalisation requis réglementairement est augmenté d'au moins 10 points.</i> |

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

| | |
|--|---|
| Emprise bâtie (EB) | ≤ 40% superficie de terrain Si EB de la construction existante ≥ 40% de la surface terrain : il est autorisé une extension ≤ 30 m ² de surface plancher |
| Recul (R) | R adapté à la séquence En l'absence de séquence R ≥ 4 m Dans la marge de recul, le cas échéant, la superficie non nécessaire au stationnement est plantée en pleine terre |
| Retrait latéral (L1) Retrait fond parcelle (L2) | L ≥ 0 m en tenant compte de l'implantation des constructions sur les terrains contigus |
| Espace en pleine terre (EPT) | ≥ 15% superficie du terrain |
| Hauteur façade (H_F) Hauteur totale (H_T) | H _F = 7 m H _T = 9 m R+1 maximum |

Lorsque la construction existante avant travaux n'est pas érigée suivant les présentes règles, un agrandissement sous forme d'extension ou de surélévation peut être autorisé dans le respect des autres dispositions du présent règlement sans toutefois aggraver la situation s'agissant de la ou des règles non respectées. En cas de non respect des L1 et L2, il sera tenu compte des constructions sur les terrains contigus, notamment pour préserver leur ensoleillement et limiter les vis-à-vis créés.

2.3. Cas particuliers

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

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

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

Construction annexe à l'habitation (garage, dépendance...):

Pour chaque logement une seule construction annexe à l'habitation (garage, dépendance) et sans disposer d'accès direct avec celle-ci peut être implantée dans les marges de retrait et sans tenir compte du cercle d'EPT, dès lors qu'elle n'est pas constitutive d'un nouveau logement et que les conditions suivantes sont cumulativement remplies :

- une emprise bâtie inférieure ou égale à 30 m² ;
- une hauteur totale inférieure ou égale à 4,50 m ;
- une hauteur de façade inférieure ou égale à 3,50 m ;
- absence de baie générant une vue droite sur la parcelle voisine.

Petite construction (abri de jardin, réserve à bois...):

Est implantée en ne tenant compte ni des retraits, ni de l'emprise bâtie, ni du cercle d'EPT, tout en respectant un recul minimum de 3 mètres, une seule petite construction par logement sans disposer d'accès direct avec celui-ci, dès lors que son emprise bâtie est inférieure ou égale à 10 m² et que sa hauteur totale est inférieure ou égale à 2,50 m.

Piscine :

Dans le cas d'une construction principale existante avant l'approbation du PLU 3.1, une piscine par logement dont la hauteur n'excède pas 60 cm est autorisée dès lors qu'elle respecte un recul minimum de 3 mètres et le pourcentage d'espace en pleine terre. Le cercle d'EPT, quant à lui, n'est pas requis.

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

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

Dans le cas d'une construction comprenant de 50 % à 100 % de surface de plancher destinée à des constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, s'il est démontré que les dispositions réglementaires prévues aux articles 2.2.1 ou 2.2.2 empêchent la mise en œuvre et le bon fonctionnement du SPIC, des reculs et/ou des retraits différents peuvent être autorisés. Dans les mêmes conditions les bandes d'implantation, emprises bâties et espaces en pleine terre ne sont pas réglementés ; dans ce cas l'espace en pleine terre manquant sera compensé au maximum par la mise en œuvre du coefficient de végétalisation. La hauteur est déterminée en tenant compte de la nature du SPIC, de ses besoins ainsi que du contexte et du parti architectural.

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

Dans le cas d'une construction existante avant l'approbation du PLU 3.1 à destination de commerce, des règles différentes peuvent être autorisées dès lors qu'un projet de réhabilitation, d'extension et / ou de surélévation permet le maintien de l'activité sur site. Cette possibilité est également valable pour une opération de démolition reconstruction sur site ou dans un environnement immédiat, pour permettre le maintien d'une activité commerciale existante avant l'approbation du PLU3.1, dans le cas où il est démontré qu'il n'est pas pertinent de conserver le bâtiment d'origine.

Règlement pièces écrites

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

Le cas échéant, les bandes d'implantation, emprises bâties et espaces en pleine terre ne sont pas réglementés, l'espace en pleine terre manquant sera compensé au maximum par les modalités de mise en œuvre du coefficient de végétalisation.

2.3.4. Implantations différentes

Une implantation différente peut être autorisée dès lors qu'il est démontré que cette dernière permet d'améliorer les performances énergétiques de la construction par la mise en œuvre d'une construction bioclimatique (ensoleillement, double orientation...).

2.3.4.1. Règles particulières pour la prise en compte d'un contexte parcellaire singulier

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

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

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

Un terrain situé à l'angle de deux VEP est considéré comme un terrain de faible profondeur, lorsqu'au moins une des profondeurs du terrain est inférieure à 18 mètres.

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

2.3.4.2. Règles particulières pour la prise en compte des nuisances et des risques

Règles particulières relatives au bruit des infrastructures :

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

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

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

Règles particulières relatives au risque feu de forêt :

Dans le cas d'un terrain à moins de 25 m d'une zone Nf, sauf disposition différente d'un PPRIF :

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

2.3.4.3. Règles particulières pour la prise en compte et la mise en valeur des éléments naturels, bâtis et paysagers

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

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

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

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

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

2.3.5. Hauteurs différentes

Dans le cas d'un projet implanté en limite de deux zones, si la hauteur H_F ou H_T de la zone limitrophe est inférieure à celle de la zone où se situe le projet, une hauteur inférieure à celle autorisée réglementairement peut être imposée afin d'assurer une transition harmonieuse entre les hauteurs ou gabarits fixés pour chacune des zones.

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

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

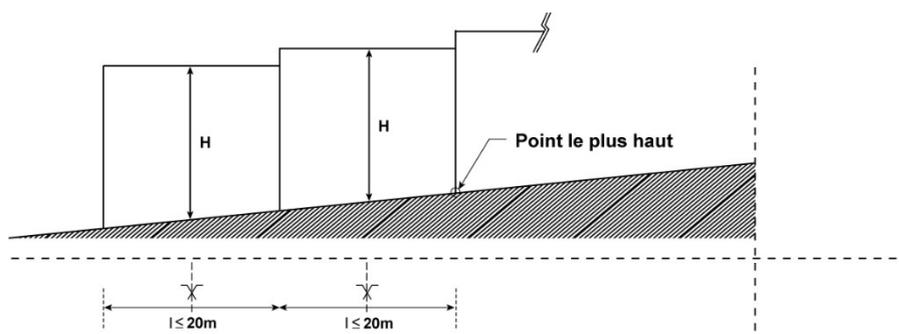
Lorsqu'une construction nouvelle, une extension et/ou une surélévation s'adosse à une construction existante, dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs H_F et H_T autorisées, la hauteur maximum de la construction nouvelle, de l'extension et/ou de la surélévation peut atteindre ces hauteurs différentes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

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

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

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

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



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

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

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

Une hauteur différente peut être autorisée dès lors que l'indice Bonus de hauteur (BH) est porté au plan de zonage.

- Si le projet présente un EPT augmenté d'au moins 20 points par rapport à l'EPT requis règlementairement (fixé au 2.2 ou au plan de zonage), la hauteur initialement autorisée peut être augmentée d'un attique
- Si le projet présente un EPT augmenté d'au moins 20 points par rapport à l'EPT requis règlementairement et un coefficient de végétalisation augmenté d'au moins 10 points par rapport au coefficient de végétalisation requis règlementairement, la hauteur initialement autorisée peut être augmentée d'un étage

Dans tous les cas la hauteur H ne peut être augmentée de plus de 4 mètres par rapport à la hauteur initialement autorisée.

2.3.6. Règles particulières relatives aux performances énergétiques

Tout projet de construction neuve créant une surface de plancher comprise entre 80 m² et 150m² et tout projet d'extension et/ou de surélévation d'une surface de plancher créée comprise entre 40 m² et 75 m² doit comporter une installation de production d'électricité à partir d'énergie renouvelable d'une puissance minimale de 3 kW (par exemple une installation photovoltaïque d'une surface minimale de 15 m²).

Tout projet de construction neuve créant une surface de plancher comprise entre 151 m² et 250 m² et tout projet d'extension et/ou de surélévation d'une surface de plancher créée comprise entre 76 m² et 125 m² doit comporter une installation de production d'électricité à partir d'énergie renouvelable d'une puissance minimale de 6 kW (par exemple une installation photovoltaïque d'une surface minimale de 30 m²).

Tout projet de construction neuve créant une surface de plancher comprise entre 251m² et 400m² et tout projet d'extension et/ou de surélévation d'une surface de plancher créée comprise entre 126 m² et 200 m² doit comporter une installation de production d'électricité à partir d'énergie renouvelable d'une puissance minimale de 9 kW (par exemple une installation photovoltaïque d'une surface minimale de 45 m²).

Tout projet d'une surface de plancher supérieure à 400 m² doit comporter une installation de production d'électricité à partir d'énergie renouvelable produisant à minima 1 KW pour 10 m² de surface au sol.

Toutefois, un projet différent peut être autorisé dès lors qu'il est démontré que la production d'électricité à partir d'énergie renouvelable dans les conditions requises ci-dessus est incompatible avec :

- la situation du projet,
- et/ou la configuration et les caractéristiques de la parcelle,
- et/ou la configuration et les caractéristiques du bâti existant.

Lorsque le projet est concerné par une servitude d'utilité publique, des prescriptions différentes de celles ci-dessus peuvent également être imposées.

2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Chaque nouveau logement doit être doté d'un espace de vie extérieur.

Dans le cas de constructions neuves, cet espace extérieur (terrasse, loggia, cour, jardin...) doit développer une surface minimale de 10 m². Il est attenant à chaque logement ou regroupé avec d'autres pour constituer un jardin collectif.

Pour les constructions existantes, l'espace extérieur doit être adapté aux caractéristiques du bâtiment existant.

2.4.1. Aspect extérieur des constructions

2.4.1.1. Dispositions générales

La situation, l'orientation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés :

- au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains ;
- à la conservation des perspectives monumentales ;
- aux exigences liées à la conception bioclimatique (orientation, dimensionnement, protections solaires, circulation de l'air...).

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

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

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

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

Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à la production et l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent prendre en compte la composition architecturale des constructions. Les dispositifs non encastrés sont autorisés.

La profondeur des loggias et balcons surplombant les pièces principales d'un logement est limitée à 2,5 mètres.

- Matériaux

Les matières réfléchissant la lumière (Albédo élevé) et de teinte claire sont à privilégier afin de limiter le phénomène d'îlot de chaleur.

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

L'utilisation de matériaux naturels, renouvelables, recyclables, de réemploi, ou biosourcés (issus de matières naturelles) doit être privilégiée.

Règlement pièces écrites

- Toiture

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

Dans le cas de la réalisation d'une toiture terrasse, sa végétalisation et/ou l'implantation de panneaux photovoltaïques solaires doivent être privilégiées.

- Façades

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

Des protections solaires externes doivent être prévues sur les baies ensoleillées (exposées d'est en ouest en passant par le sud), adaptées à leur taille et à leur exposition, sans entraver l'ensoleillement en hiver.

Dans la mesure du possible :

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

2.4.1.2. Constructions nouvelles

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

Ainsi, les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, sur les deux rives de la voie, et notamment :

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

80 % minimum des logements devront bénéficier d'une double orientation sauf impossibilité liée à une configuration très contrainte du terrain ou à une servitude d'utilité publique.

2.4.1.3. Constructions existantes

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

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

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

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

Règlement pièces écrites

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

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

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

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

Les façades commerciales doivent s'intégrer au cadre bâti de la ville et à son patrimoine.

Dans tous les cas, les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades, sans masquer ou recouvrir (même partiellement) des baies, des porches, des consoles de balcons, des moulures, des éléments décoratifs, etc. et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

Les devantures se développant sur plusieurs niveaux peuvent être autorisées à condition que l'immeuble ait été conçu dans cette perspective, ou bien que son architecture le permette (rez-de-chaussée entresolé par exemple).

Lorsqu'une même vitrine ou devanture se développe sur plusieurs bâtiments contigus, les limites de ces bâtiments sont nettement marquées sur la hauteur du rez-de-chaussée (partie pleine, joint creux, descente d'eaux pluviales...).

2.4.2. Clôtures

Les matières réfléchissant la lumière (Albédo élevé) et de teinte claire sont à privilégier afin de limiter le phénomène d'îlot de chaleur (exception faite des grillages).

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

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

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

Lorsque le terrain est concerné par une servitude d'utilité publique, des prescriptions différentes de celles ci-dessous peuvent être imposées.

2.4.2.1. Clôtures existantes

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

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

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

Règlement pièces écrites

Dans les autres cas, les dispositions relatives aux clôtures nouvelles s'appliquent.

2.4.2.2. Clôtures nouvelles

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

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

Cette clôture est de préférence doublée d'une haie arbustive d'essences variées, endogènes, non allergènes, non invasives et économes en eau.

Le portail pourra avoir une hauteur différente, en harmonie avec le reste de la clôture.

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

En limites séparatives

Au-delà d'une marge de recul de 3 m minimum (qui permet un raccordement harmonieux avec la clôture sur VEP), la hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 m. Elles pourront être doublées d'un traitement végétal d'espèces en majorité caduques, buissonnantes et/ou arbustives.

En bordure d'une zone A ou N ou en présence d'un EBC ou d'une protection paysagère les murs pleins sont interdits. Seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.). Ces clôtures sont de préférence doublées d'une haie.

2.4.3. Affouillements et exhaussements du sol naturel

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

2.4.4. Aménagement des abords et plantations

Les matières réfléchissant la lumière (Albédo élevé) et de teinte claire sont à privilégier afin de limiter le phénomène d'îlot de chaleur.

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

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

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

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

Règlement pièces écrites

Les aires de stationnement de 3 places de stationnement et plus sont soit couvertes d'ombrières photovoltaïques soit plantées, à raison :

- d'un arbre de petit développement minimum pour 3 places ;
- et/ou d'un arbre de moyen ou grand développement pour 4 places.

Les arbres et les ombrières photovoltaïques seront positionnés pour limiter l'échauffement des surfaces minérales et/ou des véhicules avec leur ombre portée.

Les parties des aires de stationnement couvertes par des dispositifs de production d'énergie solaire ne seront pas prises en compte dans ce calcul.

Sauf contre-indication liée à la nature du sol, au moins 50% des espaces dédiés au stationnement devront être réalisés en matériaux semi-perméables ou aux joints enherbés (exemples : modules alvéolaires, pas japonais, pavés ou dalles non jointées sur couche de gravier/sable...).

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

Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales (composées d'un ou plusieurs arbres) existantes ou à créer, etc.

2.4.4.2. Aménagements dans la marge de recul

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

Dans les marges de recul supérieures ou égales à 5 m, les plantations doivent comporter des arbustes et des arbres en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.

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

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

Dans le cas d'une opération de logements individuels groupés implantés en continu, une place de stationnement peut être autorisée au droit de chaque logement.

2.4.4.3. Espaces extérieurs affectés au stockage

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

Des matériaux poreux ou autres dispositifs perméables ou semi-perméables à l'eau seront privilégiés s'ils ne sont pas destinés à stocker des matières polluantes.

2.4.4.4. Aménagement paysager et plantations

Le projet paysager doit s'appuyer sur :

- les caractéristiques du projet de construction (proportions...);
- les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions et des espaces extérieurs avoisinants, de la forme de la parcelle, de la topographie, des arbres qui participent à la qualité du paysage.

Règlement pièces écrites

Le traitement des espaces affectés au projet doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues ou de fossés paysagés infiltrants ou drainants doit être privilégiée. Les aménagements empêcheront la formation d'eaux stagnantes dont la présence peut constituer des gîtes larvaires et participer à la prolifération des moustiques.

Les espaces extérieurs doivent être positionnés et conçus pour favoriser les continuités écologiques.

Dans le cas d'une opération de plus de 5 logements, 20% des EPT requis règlementairement sont configurés pour permettre un usage collectif.

Avant, pendant et après la réalisation du projet, l'état sanitaire du ou des arbres conservés ne doit pas être compromis de quelque façon que ce soit. Aucune construction ou installation ne peut être réalisée sous le houppier des arbres maintenus ou plantés. Cette surface doit rester perméable.

Dans le cas des arbres plantés sur les aires de stationnement, cette surface peut être en partie semi-perméable.

Sont considérés comme :

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

Des essences endogènes, non allergènes et non invasives, support de biodiversité et peu consommatrices d'eau sont privilégiées.

Pour les constructions neuves et dans le cadre d'une augmentation de l'emprise bâtie de plus de 25 m² d'une construction existante, les EPT requis règlementairement doivent, a minima, comporter un arbre de petit développement pour 40 m² d'espace en pleine terre et/ou un arbre de moyen développement pour 80 m².

Les arbres doivent être plantés à une distance suffisante des constructions pour permettre à leur système racinaire de se développer. Cette distance est calculée en fonction de l'essence de l'arbre, sans pouvoir être inférieure à 2m.

Les plantations des arbres doivent prendre en compte le fonctionnement des solutions compensatoires ainsi que le système d'assainissement individuel et les dispositifs de géothermie horizontale de surface.

Les arbres dont le tronc présente une circonférence supérieure ou égale à 1,60 m (mesurée à 1,30m de hauteur du sol) doivent être préservés sauf si leur état sanitaire représente un danger.

Lorsqu'un arbre de moyen ou grand développement d'une essence non invasive est coupé, deux sujets qui auront un gabarit équivalent à l'âge adulte doivent être replantés sur le terrain, sous réserve de la conformité aux règles de droit civil et sauf disposition différente liée à une autorisation de défrichement au titre du code forestier.

- Plantations à réaliser

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

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

Dans les PAR situés en bord de cours d'eau et le long des limites séparatives d'un terrain, les plantations en baliveaux et/ou en cépées sont admises.

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

3. Desserte par les réseaux et services urbains

3.1. Desserte par la voirie

3.1.1. Définition de la desserte

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

3.1.2. Conditions de desserte

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

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

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

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

Les caractéristiques techniques et paysagères des voies, y compris les plantations, doivent être adaptées à l'importance et à la nature du projet et à tous les modes de déplacement, tout en veillant à limiter ou corriger les incidences thermiques négatives des matériaux utilisés. Elles doivent permettre notamment d'assurer, la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération, la circulation des services de sécurité, l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, la circulation et l'utilisation des engins d'entretien, la circulation et l'utilisation des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

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

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

3.2. Accès

3.2.1. Définition de l'accès

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

3.2.2. Conditions d'accès

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

Règlement pièces écrites

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

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

- des besoins liés au bon fonctionnement interne de l'opération : nature, taille, foisonnement des activités ;
- des contraintes liées au bon fonctionnement du domaine public limitrophe : sécurité de circulation des véhicules motorisés, accessibilité, sécurité et confort des circulations piétonnes, offre de stationnement public, offre et aménagements existants de transport collectif (abri, arrêt, voie tramway)... ;
- de la végétation présente sur la parcelle ainsi que sur le domaine public.

De manière générale, les accès mutualisés sont à privilégier.

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

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

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

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

Lorsque cet accès débouche directement sur la voie de desserte ouverte au public, la rampe d'accès doit comporter sur ses 5 premiers mètres à partir de la limite de l'emprise, un plateau de 4 m de 5% de pente maximum, sauf disposition différente particulière liée au PPRI.

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

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

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

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

3.2.3. Bande d'accès ou servitude de passage

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

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

L'utilisation de revêtements de couleur claire, semi-perméable ou aux joints enherbés (exemples : modules alvéolaires, pavés perméables, pierres concassées...) doit être privilégiée.

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

Règlement pièces écrites

Lorsque la constructibilité par bande d'accès ou servitude de passage est interdite, seules les extensions et/ou surélévations mesurées sont autorisées sur les constructions de second rang.

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

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

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

3.3.1. Eau potable

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

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

3.3.2. Eaux pluviales

3.3.2.1. Généralités

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

Sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent prioritairement rejoindre directement le milieu naturel (par infiltration dans le sol ou rejet direct dans les eaux superficielles).

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées gravitairement, suivant le cas, et par ordre de préférence, au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Dans tous les cas, l'utilisation d'un système de pompage est proscrite à l'exception des pompes de reprise des rampes d'accès aux parkings souterrains.

Pour les constructions nouvelles et les extensions, dès lors que la surface imperméabilisée projetée est supérieure à 100 m², le projet présentera obligatoirement la solution retenue pour la gestion des eaux pluviales. Dans le cas d'un rejet final au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue, le débit rejeté est plafonné à 3 l/s/ha.

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

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

3.3.2.2. Rabattement d'eau de nappe

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

Règlement pièces écrites

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

3.3.3. Assainissement

3.3.3.1. Dans les secteurs d'assainissement collectif

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

- Eaux usées domestiques :

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

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

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

- Eaux usées non domestiques :

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

3.3.3.2. Dans les secteurs d'assainissement non collectif

- Eaux usées domestiques :

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

- Eaux usées non domestiques :

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

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

3.3.3.3. Cas particuliers des eaux de piscines privées

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

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

3.3.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

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

Règlement pièces écrites

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

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

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

3.3.5. Numérique

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

Ainsi pour toute construction neuve il faut prévoir sur le terrain d'assiette de la construction un local technique de communication électronique conforme à la réglementation et à l'état de l'art, en matière de dimensionnement et de localisation, ainsi que les adductions nécessaires jusqu'au domaine public.

3.4. Gestion des déchets

Tout projet de construction nouvelle ou de réhabilitation, quelle que soit sa destination, doit prévoir pour la gestion des déchets du site, un lieu de stockage spécifique suffisamment grand et dimensionné de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la gestion des déchets de 3 flux différents : les recyclables, les bio déchets et les Ordures Ménagères Résiduelles.

Les lieux destinés à la gestion des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer le bon fonctionnement des contenants (bacs ou composteurs) : facile d'accès et facilement manipulable.

Ces lieux de gestion des déchets, doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique au regard des besoins particuliers liés à la collecte (largeur des voies, rayons de giration, neutralisation du stationnement...).

Selon le choix du mode de collecte retenu en concertation avec le service gestionnaire, le dispositif devra comprendre :

- Pour une collecte en porte à porte :

- un local de stockage des bacs clos et ventilé, facilement accessible des usagers de la construction ;
- un point de regroupement, en bordure de la voie et complètement ouvert sur le domaine public pourra compléter le dispositif. Localement, la création d'un local de présentation fermé peut être acceptée (densité de logements collectés, etc.).

Les locaux de stockage des déchets indépendants des lieux d'habitation doivent recevoir un traitement paysager et architectural adéquat et être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales (muret, panneau à claire-voie, haie compacte...).

- Pour une collecte en apport volontaire : mobilier enterré ou semi-enterré, en bordure de la voie publique ou en cœur d'îlot via une voie de desserte spécifique avec contrôle d'accès.

- Pour les bio déchets, selon le mode de tri à la source retenu, un espace permettant l'implantation de composteurs collectifs en extérieur, ou un espace pour des bacs dédiés à la collecte en porte à porte des bio déchets.

3.5. Réseau de chaleur

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



**BORDEAUX
MÉTROPOLE**

Esplanade Charles-de-Gaulle
33045 Bordeaux cedex

T. 05 56 99 84 84
F. 05 56 96 19 40

www.bordeaux-metropole.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU 3.1

BORDEAUX
MÉTROPOLE

Règlement pièces écrites

Règlement zone UM 43

*Tissus à dominante d'échoppes, faubourgs
et maisons de ville*

**Modification simplifiée - Dossier mis à disposition
du public**

● Les modifications apportées sont en **bleu**.

| | |
|--|-----------|
| 1. Fonctions urbaines | 5 |
| 1.1. Destination des constructions | 5 |
| 1.2. Occupations et utilisations du sol interdites | 7 |
| 1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières | 8 |
| 1.3.1. Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique | 8 |
| 1.3.2. Conditions particulières relatives à la destination des constructions | 8 |
| 1.3.3. Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement | 9 |
| 1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances | 10 |
| 1.3.5. Conditions particulières relatives aux éléments identifiés au plan de zonage contribuant à la mise en valeur du patrimoine végétal naturel, bâti et/ou paysager | 11 |
| 1.3.6. Autres conditions particulières | 12 |
| 1.4. Conditions de réalisation des aires de stationnement | 13 |
| 1.4.1. Stationnement des véhicules motorisés | 13 |
| 1.4.2. Stationnement des vélos | 17 |
| 2. Morphologie urbaine | 19 |
| 2.1. Définitions et principes | 19 |
| 2.1.1. Emprise bâtie | 19 |
| 2.1.2. Implantation des constructions | 20 |
| 2.1.3. Hauteurs (HF et HT) | 21 |
| 2.1.4. Espaces en pleine terre | 23 |
| 2.1.5. Coefficient de végétalisation (CV) | 23 |
| 2.1.6. Constructions existantes | 25 |
| 2.2. Dispositions réglementaires - cas général | 25 |
| 2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs ou créés après l'approbation du PLU3.1 | 26 |
| 2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1 | 26 |
| 2.3. Cas particuliers | 27 |
| 2.3.1. Piscines et constructions annexes à l'habitation de faibles dimensions | 27 |
| 2.3.2. Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (SPIC) | 28 |
| 2.3.3. Règles particulières relatives aux commerces existants et au maintien de leur activité sur site | 28 |
| 2.3.4. Implantations différentes | 28 |
| 2.3.5. Hauteurs différentes | 29 |
| 2.3.6. Règles particulières relatives aux performances énergétiques | 30 |
| 2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords | 31 |
| 2.4.1. Aspect extérieur des constructions | 31 |
| 2.4.2. Clôtures | 33 |
| 2.4.3. Affouillements et exhaussements du sol naturel | 35 |
| 2.4.4. Aménagement des abords et plantations | 35 |
| 3. Desserte par les réseaux et services urbains | 38 |
| 3.1. Desserte par la voirie | 38 |
| 3.1.1. Définition de la desserte | 38 |
| 3.1.2. Conditions de desserte | 38 |
| 3.2. Accès | 38 |
| 3.2.1. Définition de l'accès | 38 |
| 3.2.2. Conditions d'accès | 38 |
| 3.2.3. Bande d'accès ou servitude de passage | 39 |
| 3.3. Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique | 40 |
| 3.3.1. Eau potable | 40 |
| 3.3.2. Eaux pluviales | 40 |
| 3.3.3. Assainissement | 41 |
| 3.3.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications | 41 |

| | |
|--------------------------------|----|
| 3.3.5. Numérique | 42 |
| 3.4. Gestion des déchets | 42 |
| 3.5. Réseau de chaleur | 42 |

1. Fonctions urbaines

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

1.1. Destination des constructions

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

Ces définitions sont communes à l'ensemble des zones.

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

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

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

Définitions

• **Artisanat :**

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

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

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

• **Bureaux :**

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

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

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

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

• **Commerce :**

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

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

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

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

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

• **Entrepôts :**

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

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

• **Exploitation agricole et forestière :**

Cette destination comprend :

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

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

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

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

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

• **Habitation :**

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

• **Hébergement hôtelier :**

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

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

- un hébergement à caractère temporaire ;

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

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

• **Industrie :**

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

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

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

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

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

Elle concerne également :

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

Principes généraux

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

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

1.2. Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

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

- Les constructions, installations et aménagements portant atteinte aux éléments repérés au plan de zonage au 1/5000^e relevant des "dispositions particulières relatives aux continuités écologiques, zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager".

1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

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

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

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

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

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

1.3.2. Conditions particulières relatives à la destination des constructions

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

1.3.2.1. Constructions destinées à l'entrepôt

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

1.3.2.2. Constructions destinées à l'industrie

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

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

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

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

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

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

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

Au titre de la diversité sociale de l'habitat et du logement, les locaux d'hébergement relevant du code de la construction et de l'habitation (hébergements et logements temporaires pour les personnes et ménages en difficultés : maisons relais, hébergements d'urgence...) et les dispositifs prévus dans le cadre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage, bien que relevant de la destination « services publics et d'intérêt collectif » du PLU3.1, sont pris en compte dans le calcul de la surface de plancher destinée à l'habitation.

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

1.3.3.1. Servitude de mixité sociale

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

1.3.3.2. Secteur de diversité sociale

Dans les secteurs de diversité sociale repérés au plan de zonage au 1/5000°, toute opération ou aménagement doit comporter une part de surface de plancher destinée à du logement locatif social financé par un prêt aidé de l'Etat et / ou à de l'accession sociale. On entend par logement en accession sociale tout logement qui répond aux critères d'accession sociale tels que définis par le code de la construction et de l'habitation et précisés à l'action 2.3 du POA habitat.

Dans ces secteurs, toute opération ou aménagement soumis à autorisation générant après travaux ou changement de destination au moins 1 000 m² de surface de plancher destinée à l'habitation doit prévoir :

- 20% minimum de surface de plancher dédiée à du logement en accession sociale,
- un pourcentage de surface de plancher dédiée à du logement locatif social supérieur ou égal à celui fixé au plan de zonage.

Ces pourcentages s'appliquent à la surface de plancher après travaux destinée à l'habitation.

Si la parcelle se situe dans un quartier relevant d'un dispositif « politique de la Ville » national ou métropolitain (Contrat de Ville métropolitain ou équivalent), les obligations en matière de logement social financé par un prêt aidé de l'Etat sont remplacées pour tout ou partie par de l'accession sociale à hauteur de l'obligation réglementaire repérée au plan de zonage, au regard du parc de logements sociaux existant sur le secteur concerné et dans le respect des obligations de la Délégation des aides à la pierre :

- soit une proportion cumulée de logement locatif social et d'accession sociale ;
- soit de l'accession sociale en totalité.

Et ce, dans les deux cas, en incluant la règle générale d'un minimum de 20% d'accession sociale.

Exemples (non exhaustifs), si L40 au plan de zonage :

- 20% d'accession sociale + 20% de logement locatif social
- 30% d'accession sociale + 10% de logement locatif social
- 40% d'accession sociale

Les dispositions relatives aux secteurs de diversité sociale ne s'appliquent pas :

- si l'opération est comprise dans un projet d'aménagement dont la programmation en logements a fait l'objet d'une délibération de l'autorité compétente ;
- Si l'opération concerne une contrepartie apportée dans le cadre des opérations portées par l'ANRU et faisant l'objet d'une convention ;
- si la parcelle ou l'unité foncière est concernée par une servitude de mixité sociale (SMS) repérée au plan de zonage ;
- Si l'opération est portée par un bailleur social et produit au moins 50% de logement locatif social ;

- Si l'opération comprend au moins 50% de logements sociaux financés par un prêt aidé de l'Etat relevant des catégories suivantes :

- o les logements à destination des personnes âgées (résidences autonomie, EHPAD)
- o les dispositifs d'hébergements et de logements accompagnés, à savoir :
 - les centres d'hébergement d'urgence (CHU)
 - les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS)
 - les résidences sociales (dont foyers de jeunes travailleurs)
 - les foyers pour personnes handicapées (FPH)
 - les pensions de famille et les résidences accueil
 - les résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS)
- o les logements à destination des étudiants
- o les résidences universitaires

1.3.3.3. Secteur de taille de logement

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

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

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

1.3.4.1. Risques naturels et technologiques

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

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

1.3.4.2. Installations classées

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

1.3.4.3. Protection des constructions contre le ruissellement des eaux pluviales

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

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

- de la cote fil d'eau du caniveau (ou assimilé) pour les bâtiments implantés à l'alignement ;
- du terrain aménagé ou des points bas du terrain situés à proximité pour les bâtiments implantés en recul, en second rang ou au-delà.

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

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

1.3.4.4. Affouillements et exhaussements

Les affouillements et les exhaussements sont autorisés dès lors :

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

1.3.4.5. Protection des aqueducs et des ressources naturelles

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

1.3.4.6. Bruit de l'aéroport

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

1.3.4.7. Bruit des infrastructures

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

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

Il doit être conçu de manière à réduire le bruit au sein de la construction et des espaces extérieurs de l'opération. Il doit également limiter le nombre de façades habitées exposées au bruit en privilégiant, à titre d'exemple, des destinations autorisées autre que l'habitation le long de l'axe bruyant. Les conditions permettant le respect de ces dispositions sont fixées au "2.3.4. Implantation différente" du présent règlement.

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

1.3.5. Conditions particulières relatives aux éléments identifiés au plan de zonage contribuant à la mise en valeur du patrimoine végétal naturel, bâti et/ou paysager

1.3.5.1. Continuités écologiques et / ou patrimoine bâti et paysager

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

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

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

Règlement pièces écrites

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

Les espaces boisés classés existants ou à créer et les arbres isolés sont repérés au plan de zonage au 1/5000°. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les dispositions relatives aux espaces boisés classés existants ou à créer et aux arbres isolés s'appliquent dans les conditions fixées au "2.4.4. Aménagement des abords et plantations", au paragraphe "Aménagement paysager et plantations" du présent règlement.

1.3.5.3. Plantations à réaliser

Les espaces devant faire l'objet de Plantations à Réaliser (PAR) sont repérés au plan de zonage au 1/5000°. Les dispositions relatives à ces espaces s'appliquent dans les conditions fixées au "2.4.4. Aménagement des abords et plantations", au paragraphe "Aménagement paysager et plantations" du présent règlement.

1.3.5.4. Terrains cultivés à protéger et inconstructibles et jardins familiaux

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

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

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

1.3.5.5. Zones humides

Dans le cas de zones humides potentielles repérées au plan de zonage, le projet devra en tenir compte sauf s'il est démontré par le pétitionnaire l'absence, la disparition préalable ou la modification du périmètre de la zone humide.

Les travaux ou aménagements susceptibles de porter atteinte à l'intégrité ou au bon fonctionnement d'une zone humide avérée sont soumis à déclaration ou autorisation selon les seuils déterminés par le code de l'environnement. Dans cette hypothèse, les autorisations d'urbanisme ne peuvent pas être mises en œuvre avant obtention de la décision de l'autorité environnementale.

1.3.6. Autres conditions particulières

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

1.3.6.1. Routes classées à grande circulation

Dispositions spécifiques aux entrées de ville :

- Certains secteurs ont fait l'objet d'une étude d'aménagement prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale et l'insertion urbaine et paysagère. Dans ces séquences concernées par des dispositions particulières d'entrée de ville identifiées au plan de zonage, des prescriptions particulières (implantation, hauteur...) sont portées le cas échéant au plan de zonage et/ou dans une orientation d'aménagement et de programmation territoriale. Elles s'imposent aux règles du présent règlement ;
- En dehors de ces séquences et des espaces urbanisés, toute construction ou installation est interdite dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations et de 75 m de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation. Le classement des voies et les secteurs concernés sont identifiés dans le rapport de présentation du PLU.

Règlement pièces écrites

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

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

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

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

1.4. Conditions de réalisation des aires de stationnement

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

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

1.4.1. Stationnement des véhicules motorisés

1.4.1.1. Modalités qualitatives de réalisation des places de stationnement

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

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

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

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

1.4.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

- Règle générale :

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

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

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

Règlement pièces écrites

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Règlement pièces écrites

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

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

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

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

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

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

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

Conditions particulières relatives aux commerces et aux cinémas :

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

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

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

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

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

1.4.1.3. Normes de stationnement

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

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

| Destinations | Secteur 1 | Secteur 2 | Secteur 3 | Secteur 4 | Secteur 5 | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|--|---|---|---|--|--|---------|---------|---|--|--|---------|---------|---|--|--|---------|---------|---|---|
| Habitations* | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hébergement Hôtelier (HH) | 0,2 place mini par logement | 1 place mini par logement | 1 place minimum pour 65 m ² de SP sans que le nombre mini de places imposé pour le total de l'opération soit < 1 place/ogt et > à 2 places/ogt | 1 place minimum pour 55 m ² de SP sans que le nombre mini de places imposé pour le total de l'opération soit < 1 place/ogt et > à 2 places/ogt | 1 place minimum pour 50 m ² de SP sans que le nombre mini de places imposé pour le total de l'opération soit < 1 place/ogt et > à 2 places/ogt | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bureaux | 1 place au plus pour 4 chambres | <table border="1"> <tr> <th>Hors PM</th> <th>Dans PM</th> </tr> <tr> <td>1 place au moins pour 3 chambres</td> <td>1 place au plus pour 4 chambres</td> </tr> </table> | Hors PM | Dans PM | 1 place au moins pour 3 chambres | 1 place au plus pour 4 chambres | <table border="1"> <tr> <th>Hors PM</th> <th>Dans PM</th> </tr> <tr> <td>1 place au moins pour 2 chambres</td> <td>1 place au plus pour 3 chambres</td> </tr> </table> | Hors PM | Dans PM | 1 place au moins pour 2 chambres | 1 place au plus pour 3 chambres | <table border="1"> <tr> <th>Hors PM</th> <th>Dans PM</th> </tr> <tr> <td>1 place au moins pour 2 chambres</td> <td>1 place au plus pour 3 chambres</td> </tr> </table> | Hors PM | Dans PM | 1 place au moins pour 2 chambres | 1 place au plus pour 3 chambres | 1 place au moins pour 2 chambres | | | | |
| Hors PM | Dans PM | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 place au moins pour 3 chambres | 1 place au plus pour 4 chambres | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hors PM | Dans PM | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 place au moins pour 2 chambres | 1 place au plus pour 3 chambres | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hors PM | Dans PM | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 place au moins pour 2 chambres | 1 place au plus pour 3 chambres | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Commerces | 1 place au plus pour 100m ² de SP | <table border="1"> <tr> <th>Hors PM</th> <th>Dans PM</th> </tr> <tr> <td>1 place au moins pour 70 m² de SP</td> <td>1 place au plus pour 80 m² de SP</td> </tr> </table> | Hors PM | Dans PM | 1 place au moins pour 70 m ² de SP | 1 place au plus pour 80 m ² de SP | <table border="1"> <tr> <th>Hors PM</th> <th>Dans PM</th> </tr> <tr> <td>1 place au moins pour 40 m² de SP</td> <td>1 place au plus pour 50 m² de SP</td> </tr> </table> | Hors PM | Dans PM | 1 place au moins pour 40 m ² de SP | 1 place au plus pour 50 m ² de SP | <table border="1"> <tr> <th>Hors PM</th> <th>Dans PM</th> </tr> <tr> <td>1 place au moins pour 40 m² de SP</td> <td>1 place au plus pour 50 m² de SP</td> </tr> </table> | Hors PM | Dans PM | 1 place au moins pour 40 m ² de SP | 1 place au plus pour 50 m ² de SP | 1 place au moins pour 30 m ² de SP | | | | |
| Hors PM | Dans PM | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 place au moins pour 70 m ² de SP | 1 place au plus pour 80 m ² de SP | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hors PM | Dans PM | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 place au moins pour 40 m ² de SP | 1 place au plus pour 50 m ² de SP | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hors PM | Dans PM | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 place au moins pour 40 m ² de SP | 1 place au plus pour 50 m ² de SP | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Artisanat, Industrie, Exploitation agricole ou forestière, Entrepôt, Services publics ou d'intérêt collectif | SP affectée aux commerces hors réserves | <table border="1"> <tr> <th>Hors PM</th> <th>Dans PM</th> </tr> <tr> <td>Non réglementé</td> <td>1 place au plus pour 70 m² de SP</td> </tr> </table> | Hors PM | Dans PM | Non réglementé | 1 place au plus pour 70 m ² de SP | <table border="1"> <tr> <th>Hors PM</th> <th>Dans PM</th> </tr> <tr> <td>Non réglementé</td> <td>1 place au plus pour 50 m² de SP</td> </tr> </table> | Hors PM | Dans PM | Non réglementé | 1 place au plus pour 50 m ² de SP | <table border="1"> <tr> <th>Hors PM</th> <th>Dans PM</th> </tr> <tr> <td>Non réglementé</td> <td>1 place au plus pour 50 m² de SP</td> </tr> </table> | Hors PM | Dans PM | Non réglementé | 1 place au plus pour 50 m ² de SP | <table border="1"> <tr> <th>Hors PM</th> <th>Dans PM</th> </tr> <tr> <td>Non réglementé</td> <td>1 place au moins pour 30 m² de SP</td> </tr> </table> | Hors PM | Dans PM | Non réglementé | 1 place au moins pour 30 m ² de SP |
| Hors PM | Dans PM | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Non réglementé | 1 place au plus pour 70 m ² de SP | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hors PM | Dans PM | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Non réglementé | 1 place au plus pour 50 m ² de SP | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hors PM | Dans PM | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Non réglementé | 1 place au plus pour 50 m ² de SP | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hors PM | Dans PM | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Non réglementé | 1 place au moins pour 30 m ² de SP | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Aire de livraison | 1 place au plus pour 80 m ² de SP | <table border="1"> <tr> <th>Hors PM</th> <th>Dans PM</th> </tr> <tr> <td>1 place au moins pour 60 m² de SP</td> <td>1 place au plus pour 70 m² de SP</td> </tr> </table> | Hors PM | Dans PM | 1 place au moins pour 60 m ² de SP | 1 place au plus pour 70 m ² de SP | <table border="1"> <tr> <th>Hors PM</th> <th>Dans PM</th> </tr> <tr> <td>1 place au moins pour 40 m² de SP</td> <td>1 place au plus pour 50 m² de SP</td> </tr> </table> | Hors PM | Dans PM | 1 place au moins pour 40 m ² de SP | 1 place au plus pour 50 m ² de SP | <table border="1"> <tr> <th>Hors PM</th> <th>Dans PM</th> </tr> <tr> <td>1 place au moins pour 40 m² de SP</td> <td>1 place au plus pour 50 m² de SP</td> </tr> </table> | Hors PM | Dans PM | 1 place au moins pour 40 m ² de SP | 1 place au plus pour 50 m ² de SP | <table border="1"> <tr> <th>Hors PM</th> <th>Dans PM</th> </tr> <tr> <td>1 place au moins pour 40 m² de SP</td> <td>1 place au plus pour 50 m² de SP</td> </tr> </table> | Hors PM | Dans PM | 1 place au moins pour 40 m ² de SP | 1 place au plus pour 50 m ² de SP |
| Hors PM | Dans PM | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 place au moins pour 60 m ² de SP | 1 place au plus pour 70 m ² de SP | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hors PM | Dans PM | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 place au moins pour 40 m ² de SP | 1 place au plus pour 50 m ² de SP | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hors PM | Dans PM | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 place au moins pour 40 m ² de SP | 1 place au plus pour 50 m ² de SP | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hors PM | Dans PM | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 place au moins pour 40 m ² de SP | 1 place au plus pour 50 m ² de SP | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation dans un des périmètres de modération des normes de stationnement délimités au plan de zonage. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêner ni reporter sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Surface de réserves < ou = 200 m ² : non réglementé | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Surface de réserves > 200 m ² : | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | L'aire de livraison à réaliser est déterminée en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Aire de livraison à réaliser de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêner ni reporter sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | SP : surface de plancher ; SP/ogt : surface de plancher par logement ; HH hébergement hôtelier ; PM : périmètre de modération | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

* Conformément aux dispositions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement, il est fait application des dispositions indiquées au 1.4.1.2. – Modalités de calcul des places de stationnement dans le cadre d'un projet situé à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet.

1.4.2. Stationnement des vélos

1.4.2.1. Modalités qualitatives de réalisation des places de stationnement

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

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être sécurisés, protégés des intempéries (a minima couverts) et facilement accessibles depuis le domaine public et l'entrée du bâtiment. Ils doivent également être aménagés de manière à être fonctionnels pour que chaque vélo, y compris les vélos non standards (vélos cargos ou assimilés), puisse aisément circuler et dispose d'un système d'attache adapté et de sécurisation individuel (par exemple un dispositif fixe permettant de stabiliser et d'attacher le vélo par le cadre).

Si la surface de stationnement vélo requise réglementairement est inférieure ou égale à la moitié de la surface du rez-de-chaussée, l'offre de stationnement doit être réalisée de plain-pied, sauf impossibilité technique.

Si la surface de stationnement vélo requise réglementairement est supérieure à la moitié de la surface du rez-de-chaussée :

- au moins la moitié de la surface du rez-de-chaussée doit accueillir du stationnement vélo, sauf impossibilité technique,
- le reste de l'offre peut être répartie sur d'autres niveaux dès lors que le projet prévoit un accès (un monte-charge éventuellement doublé d'une rampe à faible pente) suffisamment dimensionné, et permettant un accès direct aux locaux sécurisés et adaptés, à chacun des niveaux concernés.

L'offre de stationnement pour les vélos doit se situer sur l'unité foncière de l'opération, ou dans son environnement immédiat notamment pour faciliter une offre mutualisée. Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être facilement accessible à pied, par un parcours de moins de 100m depuis l'entrée de la construction.

1.4.2.2. Modalités de calcul des places de stationnement

Les normes de stationnement vélos sont applicables à toute construction.

Pour les constructions à destination d'habitation, les normes de stationnement vélos s'appliquent à toute construction ou opération de deux logements ou plus, y compris par changement de destination. Dans le cas de logements individuels groupés comprenant des garages individuels, le stationnement vélo peut être inclus dans ces garages dès lors qu'ils sont suffisamment dimensionnés.

Le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé au regard des destinations et des normes indiquées au "1.4.2.3. Normes de stationnement". Les surfaces dédiées aux circulations ne sont pas comprises dans ce calcul.

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

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

Dans les cas où une norme de stationnement pour les vélos est définie, des espaces de stationnement libres de tout mobilier au sol permettant le stationnement des vélos non standards doivent également être réalisés à hauteur d'au moins une place (de dimension minimale de 3m X 1,20m) par tranche de 30 m² de surface de stationnement réservée aux vélos.

1.4.2.3. Normes de stationnement

| Destinations | Secteur 1 | Secteur 2 | Secteur 3 | Secteur 4 | Secteur 5 |
|--|--|--|--|--|--|
| Habitation | 2 logements et + : 7% au moins de la SP avec un minimum de 5 m ² ou 5% au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages assisté | 2 logements et + : 5% au moins de la SP avec un minimum de 5 m ² ou 3% au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages assisté | 2 logements et + : 5% au moins de la SP avec un minimum de 5 m ² ou 3% au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages assisté | 2 logements et + : 5% au moins de la SP avec un minimum de 5 m ² ou 3% au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages assisté | 2 logements et + : 5% au moins de la SP avec un minimum de 5 m ² ou 3% au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages assisté |
| Hébergement hôtelier (HH) | 1 place au moins pour 3 chambres avec un minimum de 5 m ² | 1 place au moins pour 3 chambres avec un minimum de 5 m ² | 1 place au moins pour 4 chambres avec un minimum de 5 m ² | 1 place au moins pour 4 chambres avec un minimum de 5 m ² | 1 place au moins pour 4 chambres avec un minimum de 5 m ² |
| Bureaux | 3% au moins de SP avec un minimum de 5 m ² ou 2% au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages assisté | 3% au moins de SP avec un minimum de 5 m ² ou 2% au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages assisté | 1,5% au moins de SP avec un minimum de 5 m ² ou 1% au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages assisté | 1,5% au moins de SP avec un minimum de 5 m ² ou 1% au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages assisté | 1,5% au moins de SP avec un minimum de 5 m ² ou 1% au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages assisté |
| Commerces | SP affectée aux commerces hors réserves < ou = 300 m² Non réglementé | | | | |
| Entrepôt, exploitations agricoles et forestières | SP affectée aux commerces hors réserves > 300 m² Non réglementé | | | | |
| Artisanat, Industrie, Services publics ou d'intérêt collectif | 2% au moins de la SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²) | 2% au moins de la SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²) | 1% au moins de la SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²) | 1% au moins de la SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²) | 1% au moins de la SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m ² (SP plafonnée à 10 000 m ²) |
| Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard du réseau d'itinéraires cyclables (espaces minimum dédié de 5 m ²). Les dispositifs couverts destinés au stationnement des vélos doivent être réalisés de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêner ni reporter sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique. | | | | | |

SP : Surface de plancher

2. Morphologie urbaine

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

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

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

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

2.1. Définitions et principes

2.1.1. Emprise bâtie

Définition

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

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

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

Sont déduits :

- tout ou partie des oriels, éléments de décor architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, dans la limite de 1 m de débord ;
- tout ou partie des balcons et des terrasses dépassant de plus de 60 cm du sol existant avant travaux, dans la limite de 1,5m de débord ;
- les marquises ou auvents sans appui au sol protégeant les accès à la construction à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements ;
- les dispositifs de protection solaire (pare-soleils...) ;
- les dispositifs nécessaires à la récupération des eaux pluviales ;
- les dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes ;
- les dispositifs d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (rampes, ascenseurs...).

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

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

2.1.2. Implantation des constructions

Les implantations sont définies par des reculs (R), des retraits (L1 et L2) et/ou le cas échéant, des bandes d'implantation.

2.1.2.1. Recul (R)

Définition

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

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

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

Principes généraux

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

- tout ou partie des oriels, éléments de décors architecturaux, bacs pour plantations ou compostage, débords de toitures, les dispositifs de protection solaire, les dispositifs nécessaires à la production et l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur ;
- tout ou partie des balcons et des terrasses dépassant de plus de 60 cm du sol existant avant travaux dans la limite de 1,5m de débord ;
- les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux, à l'exception des piscines ;
- les locaux ou aires de présentation des bacs destinés à la collecte des déchets à condition qu'ils bénéficient d'un traitement qualitatif et paysager en lien avec le secteur environnant et que leur gestion soit en conformité avec le règlement de collecte en vigueur ;
- les places de stationnement telles que prévues à l'article 2.4.4.2.

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

2.1.2.2. Retraits (L1 et L2)

Définition

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

Celles-ci s'entendent de la manière suivante :

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

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

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

Principes généraux

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

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

2.1.2.3. Bandes d'implantation

Définition

Les règles d'implantation peuvent être déterminées en fonction d'une ou plusieurs bandes d'implantation (bandes A et B). Elles sont établies parallèlement à la limite :

- *des voies existantes ou projetées répondant aux dispositions fixées au "3.1. Desserte par la voirie" du chapitre "3. Desserte par les réseaux et services urbains" du présent règlement ;*
- *des emprises publiques dont la largeur au droit du terrain est supérieure ou égale à 6,5 m, et à condition qu'elles s'intègrent au maillage viaire environnant.*

Elles sont mesurées à compter de cette limite.

Dès lors qu'une marge de recul R minimale ou imposée est fixée, la ou les bandes constructibles sont mesurées à compter de ce recul R.

Principes généraux

Une construction peut être implantée à cheval sur deux bandes d'implantation dès lors qu'elle respecte les règles de chacune d'elles.

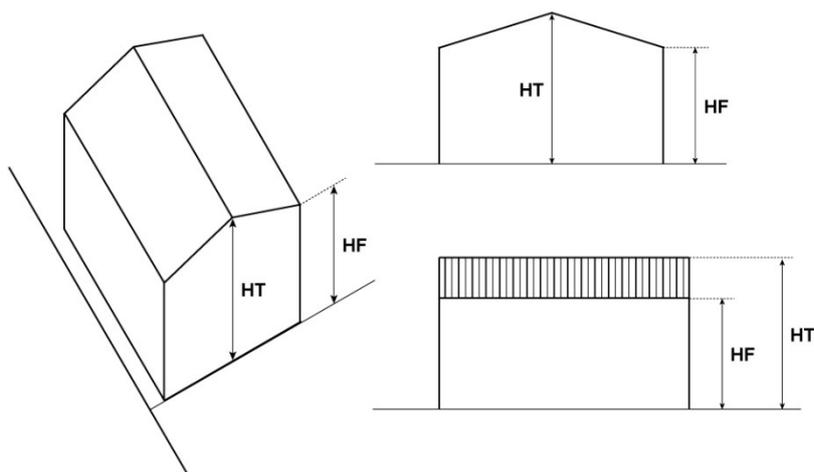
Peuvent être implantés hors des bandes d'implantation, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

2.1.3. Hauteurs (HF et HT)

Définition

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

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



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

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

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

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

Principes généraux

Si le principe constructif lié à l'utilisation de matériaux biosourcés induit des hauteurs différentes pour un même nombre de niveaux, alors les H_F et les H_T peuvent être adaptées en conséquence.

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

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

Dans le cadre d'une façade latérale :

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

2.1.4. Espaces en pleine terre

Définition

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

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

Sont notamment interdits dans les EPT :

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

Toutefois, sont admis dans les EPT :

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

Principes généraux

Au moins la moitié de ces espaces doit être d'un seul tenant, configurée pour planter les arbres requis règlementairement et doit permettre un véritable usage de cet espace à vivre.

Lorsqu'un pourcentage d'emprise bâtie supérieur à celui du règlement écrit de la zone est porté au plan de zonage, le pourcentage d'espace en pleine terre imposé est diminué dans les mêmes proportions. Le différentiel doit être compensé par le biais du coefficient de végétalisation décrit au 2.1.5.

Lorsque l'espace en pleine terre existant avant travaux ne respecte pas les normes imposées, il y est dérogé à condition de ne pas aggraver l'imperméabilisation du sol. Dans ce cas, l'espace en pleine terre manquant est compensé au maximum par le biais du coefficient de végétalisation décrit au 2.1.5.

Dans ces deux cas, la mise en œuvre du coefficient s'ajoute à la proportion fixée au 2.2.1.

2.1.5. Coefficient de végétalisation (CV)

Définition

Le coefficient de végétalisation favorise la végétalisation du bâtiment et de ses abords (mur végétal, dalle plantée, parking...). Il permet de répondre de manière complémentaire à des objectifs de biodiversité, de rafraîchissement, de confort thermique et de qualité paysagère. Il s'applique en plus de l'espace en pleine terre.

L'obligation est définie par un pourcentage appliqué à la surface du terrain.

On peut y répondre selon différentes modalités (présentées dans le tableau ci-après) qui peuvent être combinées, chacune d'elle bénéficiant d'un coefficient de pondération.

| Modalités de mise en œuvre | Coefficient de pondération | A titre indicatif, équivalence pour 10 m ² avec le CV |
|--|----------------------------|--|
| Espace en pleine terre | 1 | 10m ² |
| Espace vert sur dalle avec système d'arrosage et avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 2 m | 0,9 | 11 m ² |
| Espace vert sur dalle avec système d'arrosage et avec une épaisseur de terre végétale comprise entre 80 cm et 2 m | 0,7 | 14 m ² |
| Espace vert sur dalle avec une épaisseur de terre végétale comprise entre 30 cm et inférieure 80 cm | 0,5 | 20 m ² |
| Revêtement semi-perméable ou aux joints enherbés pour stationnement ou voies pompier (exemples : modules alvéolaires, pas japonais, pavés ou dalles non jointées sur couche de gravier/sable...) | 0,2 | 50 m ² |
| Plante grimpante dans une fosse de plantation de 60x60x60 cm minimum (une surface de support de 5 m ² est comptée pour chaque plante) | 0,7 | 14 plantes |
| Mur végétalisé avec un système d'arrosage et avec substrat hors-sol | 0,3 | 33 m ² |
| Jardinière sur toit ou en balcon constitutive de l'architecture de dimension minimale de 30x30x30 cm | 0,3 | 33 m ² |
| Toiture végétalisée intensive, plantée avec système d'arrosage, recouverte de plus de 30 cm de terre végétale (hors installations techniques) | 0,7 | 14 m ² |
| Toiture végétalisée semi-intensive recouvertes de 15 à 30 cm de terre végétale | 0,5 | 20 m ² |
| Toiture végétalisée extensive avec substrat supérieur ou égal à 5 cm | 0,4 | 25 m ² |

Principes généraux

MODE DE CALCUL :

Calcul de l'obligation :

Surface du terrain x % requis = CV

Modalités de réponse :

(surface de type A x coefficient de pondération A) + (surface de type B x coefficient de pondération B) + ... + (surface de type K x coefficient de pondération K) ≥ CV

Exemples (non exhaustifs) de mise en œuvre pour une parcelle de 500 m² avec un coefficient de végétalisation de 5%, soit un CV = 500 x 5% = 25 :

- 25 m² d'espace en pleine terre (25x1= 25)
- 50 m² de toiture végétalisée semi-intensive (50x0,5 = 25)
- 50 m² de stationnement aux joints enherbés + 14 plantes grimpantes + 5 m² d'espace en pleine terre (50x0,2 + 10 + 5x1 = 25)
- 40 m² d'espace vert sur dalle de 30 cm + 7 plantes grimpantes (40x0,5 + 5 = 25,1)
- 33 m² de mur végétalisé + 38 m² de toiture végétalisée extensive (33x0,3 + 38x0,4 = 25)
- 50 m² de stationnement semi-perméable + 24 m² de toiture semi-intensive + 2 jardinières en balcon de 1mx5m (50x0,2 + 24x0,5 + 10x0,3 = 25).

2.1.6. Constructions existantes

Définition

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

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

Principes généraux

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

Lorsque l'extension a pour objet la création de nouveau(x) logement(s), les règles applicables sont celles de la construction neuve fixées au "2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs" du présent règlement.

2.2. Dispositions réglementaires - cas général

L'implantation des constructions et installations doit ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant et de son environnement immédiat en tenant compte notamment de :

- l'implantation des constructions avoisinantes ;
- la topographie ;
- des masses végétales et des arbres qui participent à la qualité du paysage. Les constructions et installations sont réalisées en dehors du houppier des arbres existants conservés et celui des arbres projetés mesurés à l'âge adulte ;
- la proximité d'un élément de patrimoine écologique, naturel, bâti et/ou paysager ;

Par ailleurs, l'organisation du bâti doit permettre de préserver des vues sur les espaces verts perceptibles depuis la voie.

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

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

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

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

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

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'intégralité des règles fixées ci-après est applicable à chaque terrain issu des divisions projetées, sauf pour les opérations de plus de 800 m² de surface de plancher. Dans ce dernier cas, l'intégralité des règles fixée ci-après s'applique à l'ensemble du projet ; toutefois, chaque terrain issu des divisions devra être configuré pour inscrire un cercle de 5 mètres minimum de diamètre en pleine terre.

Tout projet de construction(s) neuve(s) d'une surface de plancher supérieure à 1000 m² doit comporter :

- soit des installations de production d'énergies renouvelables
- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité.

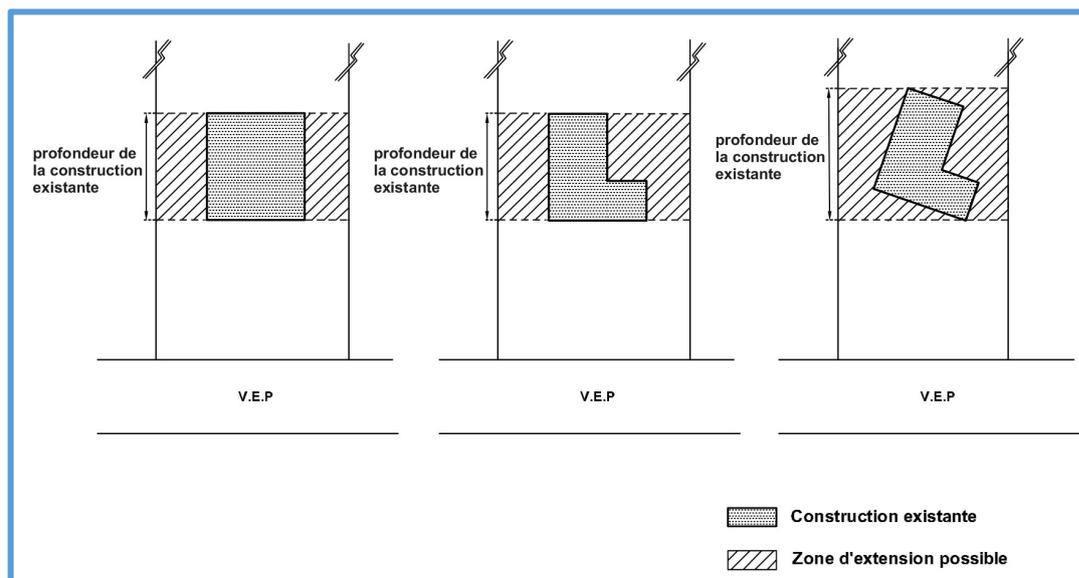
2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs ou créés après l'approbation du PLU3.1

| | |
|--|--|
| Implantation | Si regroupement parcellaire : les volumes bâtis doivent recréer le rythme de la séquence de voirie Si EB projetée ≥ 360 m ² : il est imposé de fragmenter les volumes |
| Emprise bâtie (EB) | $EB \leq 40\%$ superficie de terrain |
| Recul (R) | $R \geq 4$ m Dans la marge de recul, la superficie non nécessaire au stationnement est plantée en pleine terre |
| Retrait latéral (L1) Retrait fond parcelle (L2) | $L1 \geq 0$ m ou $L1 \geq 4$ m en cas de façade avec baie générant une vue droite $L2 \geq 4$ m |
| Espace en pleine terre | $\geq 25\%$ superficie du terrain Obligation d'inscrire un cercle de 10 m de diamètre dans la partie du terrain en pleine terre |
| Coefficient de végétalisation (CV) | $\geq 5\%$ de coefficient de végétalisation en plus de l'EPT requis réglementairement |
| Hauteur façade (H_F) Hauteur totale (H_T) | $H_F = 7$ m $H_T = 9$ m R+1 maximum La hauteur est augmentée de 3 mètres (un niveau maximum) dans le cas où le pourcentage d'espace en pleine terre ou le coefficient de végétalisation requis réglementairement est augmenté d'au moins 10 points. Toitures terrasses accessibles interdites à moins de 2 m d'une limite séparative |

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

| | |
|--|--|
| Implantation | Règle alternative : Extension / surélévation sur tout ou partie de la profondeur de la construction existante et en continuité de celle-ci (schéma 1) ou en conservant un retrait $L2 \geq H_F$ |
| Emprise bâtie (EB) | $EB \leq 40\%$ Si EB de la construction existante $\geq 40\%$ de la surface terrain : il est autorisé une extension ≤ 30 m ² de surface plancher |
| Recul (R) | $R \geq 4$ m Dans la marge de recul, la superficie non nécessaire au stationnement est plantée en pleine terre |
| Retrait latéral (L1) Retrait fond parcelle (L2) | $L1 \geq 0$ m ou $L1 \geq 4$ m en cas de façade avec baie générant une vue droite $L2 \geq H_F$ |
| Espace en pleine terre | $\geq 25\%$ superficie du terrain |
| Hauteur façade (H_F) Hauteur totale (H_T) | $H_F = 7$ m $H_T = 9$ m R+1 maximum Toitures terrasses accessibles interdites à moins de 2 m d'une limite séparative |

Schéma 1 :



Lorsque la construction existante avant travaux n'est pas érigée suivant les présentes règles, un agrandissement sous forme d'extension ou de surélévation peut être autorisé dans le respect des autres dispositions du présent règlement sans toutefois aggraver la situation s'agissant de la ou des règles non respectées. En cas de non respect des L1 et L2, il sera tenu compte des constructions sur les terrains contigus, notamment pour préserver leur ensoleillement et limiter les vis-à-vis créés.

2.3. Cas particuliers

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

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

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

Construction annexe à l'habitation (garage, dépendance...) :

Pour chaque logement une seule construction annexe à l'habitation (garage, dépendance) et sans disposer d'accès direct avec celle-ci peut être implantée dans les marges de retrait et sans tenir compte du cercle d'EPT, dès lors qu'elle n'est pas constitutive d'un nouveau logement et que les conditions suivantes sont cumulativement remplies :

- une emprise bâtie inférieure ou égale à 30 m² ;
- une hauteur totale inférieure ou égale à 4,50 m ;
- une hauteur de façade inférieure ou égale à 3,50 m ;
- absence de baie générant une vue droite sur la parcelle voisine.

Petite construction (abri de jardin, réserve à bois...) :

Est implantée en ne tenant compte ni des retraits, ni de l'emprise bâtie, ni du cercle d'EPT, tout en respectant un recul minimum de 3 mètres, une seule petite construction par logement sans disposer d'accès direct avec celui-ci, dès lors que son emprise bâtie est inférieure ou égale à 10 m² et que sa hauteur totale est inférieure ou égale à 2,50 m.

Piscine :

Dans le cas d'une construction principale existante avant l'approbation du PLU 3.1, une piscine par logement dont la hauteur n'excède pas 60 cm est autorisée dès lors qu'elle respecte un recul minimum de 3 mètres et le pourcentage d'espace en pleine terre. Le cercle d'EPT, quant à lui, n'est pas requis.

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

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

Dans le cas d'une construction comprenant de 50 % à 100 % de surface de plancher destinée à des constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, s'il est démontré que les dispositions réglementaires prévues aux articles 2.2.1 ou 2.2.2 empêchent la mise en œuvre et le bon fonctionnement du SPIC, des reculs et/ou des retraits différents peuvent être autorisés. Dans les mêmes conditions les bandes d'implantation, emprises bâties et espaces en pleine terre ne sont pas réglementés ; dans ce cas l'espace en pleine terre manquant sera compensé au maximum par la mise en œuvre du coefficient de végétalisation. La hauteur est déterminée en tenant compte de la nature du SPIC, de ses besoins ainsi que du contexte et du parti architectural.

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

Dans le cas d'une construction existante avant l'approbation du PLU 3.1 à destination de commerce, des règles différentes peuvent être autorisées dès lors qu'un projet de réhabilitation, d'extension et / ou de surélévation permet le maintien de l'activité sur site. Cette possibilité est également valable pour une opération de démolition reconstruction sur site ou dans un environnement immédiat, pour permettre le maintien d'une activité commerciale existante avant l'approbation du PLU3.1, dans le cas où il est démontré qu'il n'est pas pertinent de conserver le bâtiment d'origine.

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

Le cas échéant, les bandes d'implantation, emprises bâties et espaces en pleine terre ne sont pas réglementés, l'espace en pleine terre manquant sera compensé au maximum par les modalités de mise en œuvre du coefficient de végétalisation.

2.3.4. Implantations différentes

Une implantation différente peut être autorisée dès lors qu'il est démontré que cette dernière permet d'améliorer les performances énergétiques de la construction par la mise en œuvre d'une construction bioclimatique (ensoleillement, double orientation...).

2.3.4.1. Règles particulières pour la prise en compte d'un contexte parcellaire singulier

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

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

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

Un terrain situé à l'angle de deux VEP est considéré comme un terrain de faible profondeur, lorsqu'au moins une des profondeurs du terrain est inférieure à 18 mètres.

Règlement pièces écrites

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

2.3.4.2. Règles particulières pour la prise en compte des nuisances et des risques

Règles particulières relatives au bruit des infrastructures :

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

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

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

Règles particulières relatives au risque feu de forêt :

Dans le cas d'un terrain à moins de 25 m d'une zone Nf, sauf disposition différente d'un PPRIF :

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

2.3.4.3. Règles particulières pour la prise en compte et la mise en valeur des éléments naturels, bâtis et paysagers

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

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

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

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

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

2.3.5. Hauteurs différentes

Dans le cas d'un projet implanté en limite de deux zones, si la hauteur H_F ou H_T de la zone limitrophe est inférieure à celle de la zone où se situe le projet, une hauteur inférieure à celle autorisée réglementairement peut être imposée afin d'assurer une transition harmonieuse entre les hauteurs ou gabarits fixés pour chacune des zones.

Règlement pièces écrites

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

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

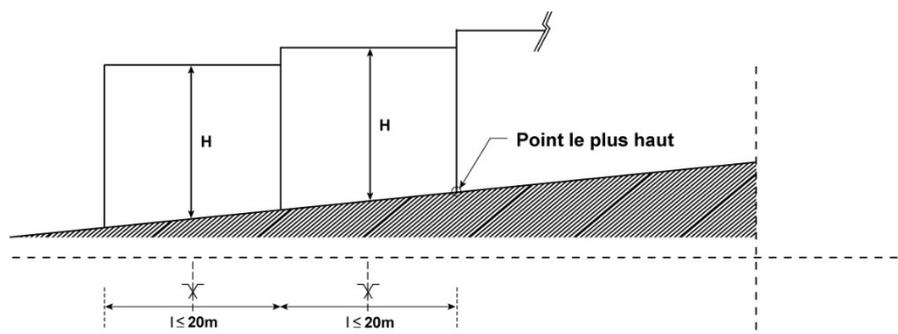
Lorsqu'une construction nouvelle, une extension et/ou une surélévation s'adosse à une construction existante, dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs H_F et H_T autorisées, la hauteur maximum de la construction nouvelle, de l'extension et/ou de la surélévation peut atteindre ces hauteurs différentes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

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

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

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

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



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

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

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

Une hauteur différente peut être autorisée dès lors que l'indice Bonus de hauteur (BH) est porté au plan de zonage.

- Si le projet présente un EPT augmenté d'au moins 20 points par rapport à l'EPT requis règlementairement (fixé au 2.2 ou au plan de zonage), la hauteur initialement autorisée peut être augmentée d'un attique
- Si le projet présente un EPT augmenté d'au moins 20 points par rapport à l'EPT requis règlementairement et un coefficient de végétalisation augmenté d'au moins 10 points par rapport au coefficient de végétalisation requis règlementairement, la hauteur initialement autorisée peut être augmentée d'un étage

Dans tous les cas la hauteur H ne peut être augmentée de plus de 4 mètres par rapport à la hauteur initialement autorisée.

2.3.6. Règles particulières relatives aux performances énergétiques

Tout projet de construction neuve créant une surface de plancher comprise entre 80 m² et 150m² et tout projet d'extension et/ou de surélévation d'une surface de plancher créée comprise entre 40m² et 75m² doit comporter une installation de production d'électricité à partir d'énergie renouvelable d'une puissance minimale de 3 kW (par exemple une installation photovoltaïque d'une surface minimale de 15 m²).

Règlement pièces écrites

Tout projet de construction neuve créant une surface de plancher comprise entre 151m² et 250m² et tout projet d'extension et/ou de surélévation d'une surface de plancher créée comprise entre 76 m² et 125m² doit comporter une installation de production d'électricité à partir d'énergie renouvelable d'une puissance minimale de 6 kW (par exemple une installation photovoltaïque d'une surface minimale de 30 m²).

Tout projet de construction neuve créant une surface de plancher comprise entre 251m² et 400m² et tout projet d'extension et/ou de surélévation d'une surface de plancher créée comprise entre 126 m² et 200 m² doit comporter une installation de production d'électricité à partir d'énergie renouvelable d'une puissance minimale de 9 kW (par exemple une installation photovoltaïque d'une surface minimale de 45 m²).

Tout projet d'une surface de plancher supérieure à 400m² doit comporter une installation de production d'électricité à partir d'énergie renouvelable produisant à minima 1 KW pour 10m² de surface au sol.

Toutefois, un projet différent peut être autorisé dès lors qu'il est démontré que la production d'électricité à partir d'énergie renouvelable dans les conditions requises ci-dessus est incompatible avec :

- la situation du projet,
- et/ou la configuration et les caractéristiques de la parcelle,
- et/ou la configuration et les caractéristiques du bâti existant.

Lorsque le projet est concerné par une servitude d'utilité publique, des prescriptions différentes de celles ci-dessus peuvent également être imposées.

2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Chaque nouveau logement doit être doté d'un espace de vie extérieur.

Dans le cas de constructions neuves, cet espace extérieur (terrasse, loggia, cour, jardin...) doit développer une surface minimale de 10m². Il est attenant à chaque logement ou regroupé avec d'autres pour constituer un jardin collectif.

Pour les constructions existantes, l'espace extérieur doit être adapté aux caractéristiques du bâtiment existant.

2.4.1. Aspect extérieur des constructions

2.4.1.1. Dispositions générales

La situation, l'orientation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés :

- au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites ;
- aux paysages naturels ou urbains ;
- à la conservation des perspectives monumentales ;
- aux exigences liées à la conception bioclimatique (orientation, dimensionnement, protections solaires, circulation de l'air...).

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

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

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

Règlement pièces écrites

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

Sauf impossibilité technique, les dispositifs nécessaires à la production et l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent prendre en compte la composition architecturale des constructions. Les dispositifs non encastrés sont autorisés.

La profondeur des loggias et balcons surplombant les pièces principales d'un logement est limitée à 2,5 mètres.

- Matériaux

Les matières réfléchissant la lumière (Albédo élevé) et de teinte claire sont à privilégier afin de limiter le phénomène d'îlot de chaleur.

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

L'utilisation de matériaux naturels, renouvelables, recyclables, de réemploi, ou biosourcés (issus de matières naturelles) doit être privilégiée.

- Toiture

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

Dans le cas de la réalisation d'une toiture terrasse, sa végétalisation et/ou l'implantation de panneaux photovoltaïques solaires doivent être privilégiées.

- Façades

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

Des protections solaires externes doivent être prévues sur les baies ensoleillées (exposées d'est en ouest en passant par le sud), adaptées à leur taille et à leur exposition, sans entraver l'ensoleillement en hiver.

Dans la mesure du possible :

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

2.4.1.2. Constructions nouvelles

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

Ainsi, les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes, sur les deux rives de la voie, et notamment :

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

Règlement pièces écrites

80 % minimum des logements devront bénéficier d'une double orientation sauf impossibilité liée à une configuration très contrainte du terrain ou à une servitude d'utilité publique.

2.4.1.3. Constructions existantes

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

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

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

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

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

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

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

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

Les façades commerciales doivent s'intégrer au cadre bâti de la ville et à son patrimoine.

Dans tous les cas, les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades, sans masquer ou recouvrir (même partiellement) des baies, des porches, des consoles de balcons, des moulures, des éléments décoratifs, etc. et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

Les devantures se développant sur plusieurs niveaux peuvent être autorisées à condition que l'immeuble ait été conçu dans cette perspective, ou bien que son architecture le permette (rez-de-chaussée entresolé par exemple).

Lorsqu'une même vitrine ou devanture se développe sur plusieurs bâtiments contigus, les limites de ces bâtiments sont nettement marquées sur la hauteur du rez-de-chaussée (partie pleine, joint creux, descente d'eaux pluviales...).

2.4.2. Clôtures

Les matières réfléchissant la lumière (Albédo élevé) et de teinte claire sont à privilégier afin de limiter le phénomène d'îlot de chaleur (exception faite des grillages).

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

Règlement pièces écrites

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

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

Lorsque le terrain est concerné par une servitude d'utilité publique, des prescriptions différentes de celles ci-dessous peuvent être imposées.

2.4.2.1. Clôtures existantes

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

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

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

Dans les autres cas, les dispositions relatives aux clôtures nouvelles s'appliquent.

2.4.2.2. Clôtures nouvelles

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

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

Cette clôture est de préférence doublée d'une haie arbustive d'essences variées, endogènes, non allergènes, non invasives et économes en eau.

Le portail pourra avoir une hauteur différente, en harmonie avec le reste de la clôture.

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

En limites séparatives

Au-delà d'une marge de recul de 3 m minimum (qui permet un raccordement harmonieux avec la clôture sur VEP), la hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 m. Elles pourront être doublées d'un traitement végétal d'espèces en majorité caduques, buissonnantes et/ou arbustives.

En bordure d'une zone A ou N ou en présence d'un EBC ou d'une protection paysagère les murs pleins sont interdits. Seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.). Ces clôtures sont de préférence doublées d'une haie.

2.4.3. Affouillements et exhaussements du sol naturel

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

2.4.4. Aménagement des abords et plantations

Les matières réfléchissant la lumière (Albédo élevé) et de teinte claire sont à privilégier afin de limiter le phénomène d'îlot de chaleur.

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

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

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

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

Les aires de stationnement de 3 places de stationnement et plus sont aménagées de manière à limiter l'échauffement des surfaces minérales et/ou des véhicules.

Les aires de stationnement de 3 places de stationnement et plus sont soit couvertes d'ombrières photovoltaïques soit plantées, à raison :

- d'un arbre de petit développement minimum pour 3 places ;
- et/ou d'un arbre de moyen ou grand développement pour 4 places.

Les arbres et les ombrières photovoltaïques seront positionnés pour limiter l'échauffement des surfaces minérales et/ou des véhicules avec leur ombre portée.

Les parties des aires de stationnement couvertes par des dispositifs de production d'énergie solaire ne seront pas prises en compte dans ce calcul.

Sauf contre-indication liée à la nature du sol, au moins 50% des espaces dédiés au stationnement devront être réalisés en matériaux semi-perméables ou aux joints enherbés (exemples : modules alvéolaires, pas japonais, pavés ou dalles non jointées sur couche de gravier/sable...).

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

Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales (composées d'un ou plusieurs arbres) existantes ou à créer, etc.

2.4.4.2. Aménagements dans la marge de recul

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

Dans les marges de recul supérieures ou égales à 5 m, les plantations doivent comporter des arbustes et des arbres en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.

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

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

Dans le cas d'une opération de logements individuels groupés implantés en continu, une place de stationnement peut être autorisée au droit de chaque logement.

2.4.4.3. Espaces extérieurs affectés au stockage

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

Des matériaux poreux ou autres dispositifs perméables ou semi-perméables à l'eau seront privilégiés s'ils ne sont pas destinés à stocker des matières polluantes.

2.4.4.4. Aménagement paysager et plantations

Le projet paysager doit s'appuyer sur :

- les caractéristiques du projet de construction (proportions...);
- les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions et des espaces extérieurs avoisinants, de la forme de la parcelle, de la topographie, des arbres qui participent à la qualité du paysage.

Le traitement des espaces affectés au projet doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues ou de fossés paysagés infiltrants ou drainants doit être privilégiée. Les aménagements empêcheront la formation d'eaux stagnantes dont la présence peut constituer des gîtes larvaires et participer à la prolifération des moustiques.

Les espaces extérieurs doivent être positionnés et conçus pour favoriser les continuités écologiques.

Dans le cas d'une opération de plus de 5 logements, 20% des EPT requis réglementairement sont configurés pour permettre un usage collectif.

Avant, pendant et après la réalisation du projet, l'état sanitaire du ou des arbres conservés ne doit pas être compromis de quelque façon que ce soit. Aucune construction ou installation ne peut être réalisée sous le houppier des arbres maintenus ou plantés. Cette surface doit rester perméable.

Dans le cas des arbres plantés sur les aires de stationnement, cette surface peut être en partie semi-perméable.

Sont considérés comme :

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

Des essences endogènes, non allergènes et non invasives, support de biodiversité et peu consommatrices d'eau sont privilégiées.

Pour les constructions neuves et dans le cadre d'une augmentation de l'emprise bâtie de plus de 25 m² d'une construction existante, les EPT requis réglementairement doivent, a minima, comporter un arbre de petit développement pour 40 m² d'espace en pleine terre et/ou un arbre de moyen développement pour 80 m².

Règlement pièces écrites

Les arbres doivent être plantés à une distance suffisante des constructions pour permettre à leur système racinaire de se développer. Cette distance est calculée en fonction de l'essence de l'arbre, sans pouvoir être inférieure à 2 m.

Les plantations des arbres doivent prendre en compte le fonctionnement des solutions compensatoires ainsi que le système d'assainissement individuel et les dispositifs de géothermie horizontale de surface.

Les arbres dont le tronc présente une circonférence supérieure ou égale à 1,60 m (mesurée à 1,30m de hauteur du sol) doivent être préservés sauf si leur état sanitaire représente un danger.

Lorsqu'un arbre de moyen ou grand développement d'une essence non invasive est coupé, deux sujets qui auront un gabarit équivalent à l'âge adulte doivent être replantés sur le terrain, sous réserve de la conformité aux règles de droit civil et sauf disposition différente liée à une autorisation de défrichement au titre du code forestier.

- Plantations à réaliser

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

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

Dans les PAR situés en bord de cours d'eau et le long des limites séparatives d'un terrain, les plantations en baliveaux et/ou en cépées sont admises.

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

3. Desserte par les réseaux et services urbains

3.1. Desserte par la voirie

3.1.1. Définition de la desserte

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

3.1.2. Conditions de desserte

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

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

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

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

Les caractéristiques techniques et paysagères des voies, y compris les plantations, doivent être adaptées à l'importance et à la nature du projet et à tous les modes de déplacement, tout en veillant à limiter ou corriger les incidences thermiques négatives des matériaux utilisés. Elles doivent permettre notamment d'assurer, la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération, la circulation des services de sécurité, l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, la circulation et l'utilisation des engins d'entretien, la circulation et l'utilisation des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

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

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

3.2. Accès

3.2.1. Définition de l'accès

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

3.2.2. Conditions d'accès

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

Règlement pièces écrites

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

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

- des besoins liés au bon fonctionnement interne de l'opération : nature, taille, foisonnement des activités ;
- des contraintes liées au bon fonctionnement du domaine public limitrophe : sécurité de circulation des véhicules motorisés, accessibilité, sécurité et confort des circulations piétonnes, offre de stationnement public, offre et aménagements existants de transport collectif (abri, arrêt, voie tramway)... ;
- de la végétation présente sur la parcelle ainsi que sur le domaine public.

De manière générale, les accès mutualisés sont à privilégier.

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

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

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

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

Lorsque cet accès débouche directement sur la voie de desserte ouverte au public, la rampe d'accès doit comporter sur ses 5 premiers mètres à partir de la limite de l'emprise, un plateau de 4 m de 5% de pente maximum, sauf disposition différente particulière liée au PPRI.

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

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

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

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

3.2.3. Bande d'accès ou servitude de passage

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

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

L'utilisation de revêtements de couleur claire, semi-perméable ou aux joints enherbés (exemples : modules alvéolaires, pavés perméables, pierres concassées...) doit être privilégiée.

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

Lorsque la constructibilité par bande d'accès ou servitude de passage est interdite, seules les extensions et/ou surélévations mesurées sont autorisées sur les constructions de second rang.

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

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

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

3.3.1. Eau potable

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

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

3.3.2. Eaux pluviales

3.3.2.1. Généralités

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

Sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires, les eaux pluviales doivent prioritairement rejoindre directement le milieu naturel (par infiltration dans le sol ou rejet direct dans les eaux superficielles).

A défaut, les eaux pluviales peuvent être rejetées gravitairement, suivant le cas, et par ordre de préférence, au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue.

Dans tous les cas, l'utilisation d'un système de pompage est proscrite à l'exception des pompes de reprise des rampes d'accès aux parkings souterrains.

Pour les constructions nouvelles et les extensions, dès lors que la surface imperméabilisée projetée est supérieure à 100 m², le projet présentera obligatoirement la solution retenue pour la gestion des eaux pluviales. Dans le cas d'un rejet final au caniveau, au fossé, dans un collecteur d'eaux pluviales ou un collecteur unitaire si la voie en est pourvue, le débit rejeté est plafonné à 3 l/s/ha.

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

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

3.3.2.2. Rabattement d'eau de nappe

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

Règlement pièces écrites

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

3.3.3. Assainissement

3.3.3.1. Dans les secteurs d'assainissement collectif

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

- Eaux usées domestiques :

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

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

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

- Eaux usées non domestiques :

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

3.3.3.2. Dans les secteurs d'assainissement non collectif

- Eaux usées domestiques :

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

- Eaux usées non domestiques :

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

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

3.3.3.3. Cas particuliers des eaux de piscines privées

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

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

3.3.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

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

Règlement pièces écrites

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

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

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

3.3.5. Numérique

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

Ainsi pour toute construction neuve il faut prévoir sur le terrain d'assiette de la construction un local technique de communication électronique conforme à la réglementation et à l'état de l'art, en matière de dimensionnement et de localisation, ainsi que les adductions nécessaires jusqu'au domaine public.

3.4. Gestion des déchets

Tout projet de construction nouvelle ou de réhabilitation, quelle que soit sa destination, doit prévoir pour la gestion des déchets du site, un lieu de stockage spécifique suffisamment grand et dimensionné de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la gestion des déchets de 3 Flux différents : les recyclables, les bio déchets et les Ordures Ménagères Résiduelles.

Les lieux destinés à la gestion des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer le bon fonctionnement des contenants (bacs ou composteurs) : facile d'accès et facilement manipulable.

Ces lieux de gestion des déchets, doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique au regard des besoins particuliers liés à la collecte (largeur des voies, rayons de giration, neutralisation du stationnement...).

Selon le choix du mode de collecte retenu en concertation avec le service gestionnaire, le dispositif devra comprendre :

- Pour une collecte en porte à porte :

- un local de stockage des bacs clos et ventilé, facilement accessible des usagers de la construction ;
- un point de regroupement, en bordure de la voie et complètement ouvert sur le domaine public pourra compléter le dispositif. Localement, la création d'un local de présentation fermé peut être acceptée (densité de logements collectés, etc.).

Les locaux de stockage des déchets indépendants des lieux d'habitation doivent recevoir un traitement paysager et architectural adéquat et être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales (muret, panneau à claire-voie, haie compacte...).

- Pour une collecte en apport volontaire : mobilier enterré ou semi-enterré, en bordure de la voie publique ou en cœur d'îlot via une voie de desserte spécifique avec contrôle d'accès.

- Pour les bio déchets, selon le mode de tri à la source retenu, un espace permettant l'implantation de composteurs collectifs en extérieur, ou un espace pour des bacs dédiés à la collecte en porte à porte des bio déchets.

3.5. Réseau de chaleur

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



**BORDEAUX
MÉTROPOLE**

Esplanade Charles-de-Gaulle
33045 Bordeaux cedex

T. 05 56 99 84 84

F. 05 56 96 19 40

www.bordeaux-metropole.fr