

# Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation d'une étude d'impact

Article R. 122-3 du code de l'environnement

*Ce formulaire n'est pas applicable aux installations classées pour la protection  
de l'environnement*

*Ce formulaire complété sera publié sur le site internet de l'autorité administrative de l'Etat  
compétente en matière d'environnement*

**Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative**

## Cadre réservé à l'administration

Date de réception

Dossier complet le

N° d'enregistrement

## 1. Intitulé du projet

Défrichement de 10 906 m<sup>2</sup>, sise lieu-dit "Gabachot" sur la commune de Martignas sur Jalle (33), pour l'aménagement d'un lotissement d'habitation.

## 2. Identification du maître d'ouvrage ou du pétitionnaire

### 2.1 Personne physique

Nom  Prénom

### 2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

Nom, prénom et qualité de la personne  
habilitée à représenter la personne morale

RCS / SIRET  Forme juridique

**Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1**

## 3. Rubrique(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de rubrique et sous rubrique	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la rubrique
47°	Défrichement d'une superficie de 1,0906 ha

## 4. Caractéristiques générales du projet

**Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire**

### 4.1 Nature du projet

Le projet consiste en l'aménagement d'un lotissement de 16 lots à bâtir d'une superficie moyenne de 438 m<sup>2</sup>. Les lots seront desservis par une voie interne, des cheminements doux, de l'ensemble des réseaux secs, humides et d'assainissement, et des espaces verts naturels. Les espaces verts auront une emprise d'environ 1750 m<sup>2</sup>, soit environ 16 % de la surface totale du projet. Un maximum d'arbres existants seront conservés au sein des lots.

Un permis d'aménager et une demande d'autorisation de défrichement d'une emprise de 10 906 m<sup>2</sup> seront déposés; la surface de plancher du lotissement sera d'environ 3300m<sup>2</sup>.

## 4.2 Objectifs du projet

L'objectif du projet est de créer une zone d'habitations en continuité des lotissements d'habitations existants et en cours à l'Est du site.

L'ensemble projeté a pour vocation d'accueillir 16 lots privatifs qui permettront d'augmenter la capacité d'accueil en logements sur la commune de Martignas sur Jalle.

Le défrichement des parcelles AL n° 551p, 78p et 279p permettra la réalisation de cette opération.

## 4.3 Décrivez sommairement le projet

### 4.3.1 dans sa phase de réalisation

Le défrichement sera réalisé par abattage et arrachage des souches des sujets, pour les sujets non conservés.

L'aménagement consistera en la viabilisation de la zone d'habitation :

- Création des voiries et cheminements en continuité du lotissement en cours à l'Est,
- Passage des réseaux enterrés d'eaux usées et d'eaux pluviales ainsi que de l'ensemble des réseaux divers,
- Aménagement des espaces verts et conservation d'un maximum d'arbres existants sur l'emprise des lots.

### 4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Pas de phase d'exploitation concernant le défrichement, la phase d'exploitation concernera l'opération de lotissement.  
Dans sa phase d'exploitation, le projet consistera en un lotissement de 16 lots desservis par la voirie du lotissement en limite Est.

#### 4.4.1 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Permis d'aménager (Code de l'Urbanisme)  
Déclaration Loi sur l'Eau (Code de l'Environnement)  
Demande d'autorisation de défrichement (Code Forestier)

#### 4.4.2 Précisez ici pour quelle procédure d'autorisation ce formulaire est rempli

Demande de défrichement de moins de 25 ha  
Permis d'aménager

#### 4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale (assiette) de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur
Emprise du défrichement :	1,0906 ha
Assiette du Permis d'aménager :	1,0906 ha
Surface de Plancher :	0.3300 ha

#### 4.6 Localisation du projet

##### Adresse et commune(s) d'implantation

Lieu-dit "Gabachot"  
Commune de Martignas sur Jalle (33)  
  
Section AL n°551p, 78p et 279p

##### Coordonnées géographiques<sup>1</sup>

Long. 0 ° 46 ' 20.1 " O    Lat. 44 ° 50 ' 27.4 " N

Pour les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32° ; 41° et 42° :

Point de départ :                    Long. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ " \_\_\_    Lat. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ " \_\_\_

Point d'arrivée :                    Long. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ " \_\_\_    Lat. \_\_\_ ° \_\_\_ ' \_\_\_ " \_\_\_

Communes traversées :

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?                    Oui     Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une étude d'impact ?                    Oui     Non

4.7.2 Si oui, à quelle date a-t-il été autorisé ?                   

4.8 Le projet s'inscrit-il dans un programme de travaux ?                    Oui     Non

Si oui, de quels projets se compose le programme ?

Travaux de défrichement sur l'emprise de la future voie.  
Travaux de création d'une voie de desserte avec cheminements piétons, accès aux lots et passage de l'ensemble des réseaux divers.

<sup>1</sup> Pour l'outre-mer, voir notice explicative

## 5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

### 5.1 Occupation des sols

#### Quel est l'usage actuel des sols sur le lieu de votre projet ?

- Usage du sol :
  - . AL n°551p : bois
  - . AL n°78p : pré
  - . AL n°279p : taillis sol
- L'emprise du futur lotissement est actuellement occupée par une Lande à Fougère aigle et Ajonc d'Europe et une chênaie acidiphile.

Existe-t-il un ou plusieurs documents d'urbanisme (ensemble des documents d'urbanisme concernés) réglementant l'occupation des sols sur le lieu/tracé de votre projet ? Oui  Non

Si oui, intitulé et date d'approbation :  
Précisez le ou les règlements applicables à la zone du projet

La commune de Martignas sur Jalle sera intégrée à la version 3.1 du PLU à venir de Bordeaux Métropole. Ce PLU est actuellement en cours d'approbation. D'après la version 3.1 du PLU à venir, l'emprise du projet se situe en zone AU 14, qui correspond à un secteur à urbaniser multifonctionnel.

Pour les rubriques 33° à 37°, le ou les documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ? Oui  Non

### 5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :

Complétez le tableau suivant, par tous moyens utiles, notamment à partir des informations disponibles sur le site internet <http://www.developpement-durable.gouv.fr/etude-impact>

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ou couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet est hors emprise d'une ZNIEFF; il est situé en limite Ouest au sein de la ZNIEFF 2: " Réseau hydrographique des Jalles du camp de Souge de la Garonne et marais de Bruges ".
en zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PPR Incendie de Forêt, approuvé le 19 août 2010 : site en aléa moyen PPR Inondation, approuvé le 2 mars 2012 (site non concerné).
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une zone de répartition des eaux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Bassin Adour Garonne
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un site inscrit ou classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :</b>	<b>Oui</b>	<b>Non</b>	<b>Lequel et à quelle distance ?</b>
d'un site Natura 2000 ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site est implanté à proximité du zonage du site NATURA 2000 Directive Habitat " Réseau hydrographique des Jalles de St Médard et d'Eysines ".
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

## 6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

### 6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
<b>Ressources</b>	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet sera connecté au réseau d'eau potable existant
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	est-il déficitaire en matériaux ?  Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
<b>Milieu naturel</b>	est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le défrichement des parcelles réduira la biodiversité existante du site, par la destruction des habitats naturels existants sur le site du projet. Des mesures permettront d'éviter et de réduire ces impacts notamment par la conservation d'un maximum d'arbres existants au sein des lots et des espaces communs.
	est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La gestion des eaux pluviales se fera par stockage des eaux in situ, puis un rejet régulé (3l/s/ha) vers l'extérieur du site sera effectué. Cette gestion permettra une décantation des eaux pluviales pour éviter les MES vers le milieu naturel, et évitera une augmentation du débit. Le réseau d'eaux usées sera raccordé au réseau collectif desservant le secteur. L'ensemble de ces dispositifs permettront d'éviter les éventuels impacts

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Consommation d'espaces forestiers.
<b>Risques et nuisances</b>	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PPRI Forêt : Zone d'aléa moyen
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Commodités de voisinage</b>	Est-il source de bruit ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La phase travaux pourra entrainer des nuisances sonores. L'entreprise en charge des travaux organisera son chantier de manière à respecter la législation en vigueur et à réduire au maximum les nuisances.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Engendre-t-il des vibrations ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La phase travaux pourra entrainer des vibrations temporaires. L'entreprise en charge des travaux organisera son chantier de manière à respecter la législation en vigueur et à réduire au maximum les nuisances.	
Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Des émissions lumineuses pourront être produites par les aménagements (candélabres, habitations). Actuellement, on observe des émissions lumineuses à proximité immédiate, issues des aménagements et habitations alentours.</p>
<b>Pollutions</b>	<p>Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Durant la phase travaux, de faibles émissions de poussières dans l'atmosphère pourront avoir lieu. Celles-ci seront cependant limitées dans le temps, à la durée des travaux.</p>
	<p>Engendre-t-il des rejets hydrauliques ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Les eaux pluviales seront récupérées, stockées in situ, puis le débit de fuite sera régulé vers le milieu naturel.</p>
	<p>Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Le projet sera raccordé au réseau public d'assainissement des eaux usées.</p>
<b>Patrimoine / Cadre de vie / Population</b>	<p>Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?</p>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<p>Actuellement, les parcelles sont entièrement boisées.</p>



**6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets connus ?**

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquelles :

**6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?**

Oui  Non  Si oui, décrivez lesquels :

**7. Auto-évaluation (facultatif)**

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une étude d'impact ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Actuellement, les parcelles objet du défrichement sont occupées par une Lande à Fougère aigle et d'Ajonc d'Europe en partie Nord, et d'une chênaie acdiphile en partie Sud.

L'opération projetée consiste à poursuivre le développement pavillonnaire du quartier à l'Est (lotissements en cours de construction), afin de répondre à la demande de logements sur le secteur. Il est situé en continuité de la zone d'habitation existante et à proximité des commerces de la commune.

Il est à noter que le projet est ceinturé d'une bande de 50 m pour la protection contre l'incendie (zone PPRIF), conformément au règlement du PPRIF.

L'accès principal se fera en continuité des lotissements présents à l'Est, raccordés à l'avenue du Colonel Pierre Bourgoïn au Nord.

Le défrichement des parcelles du projet représente environ 0,04% de la surface de la commune.

## 8. Annexes

### 8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - <b>non publiée</b> ;	x
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	x
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	x
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	x
5	<b>Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42°</b> : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	x

### 8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
6. Plan topographique (état des lieux)
7. Mesures d'inventaire et de protection
8. Extrait du zonage du PLU à venir et règlement de la zone

## 9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

Fait à Mérignac le, 23 Novembre 2016

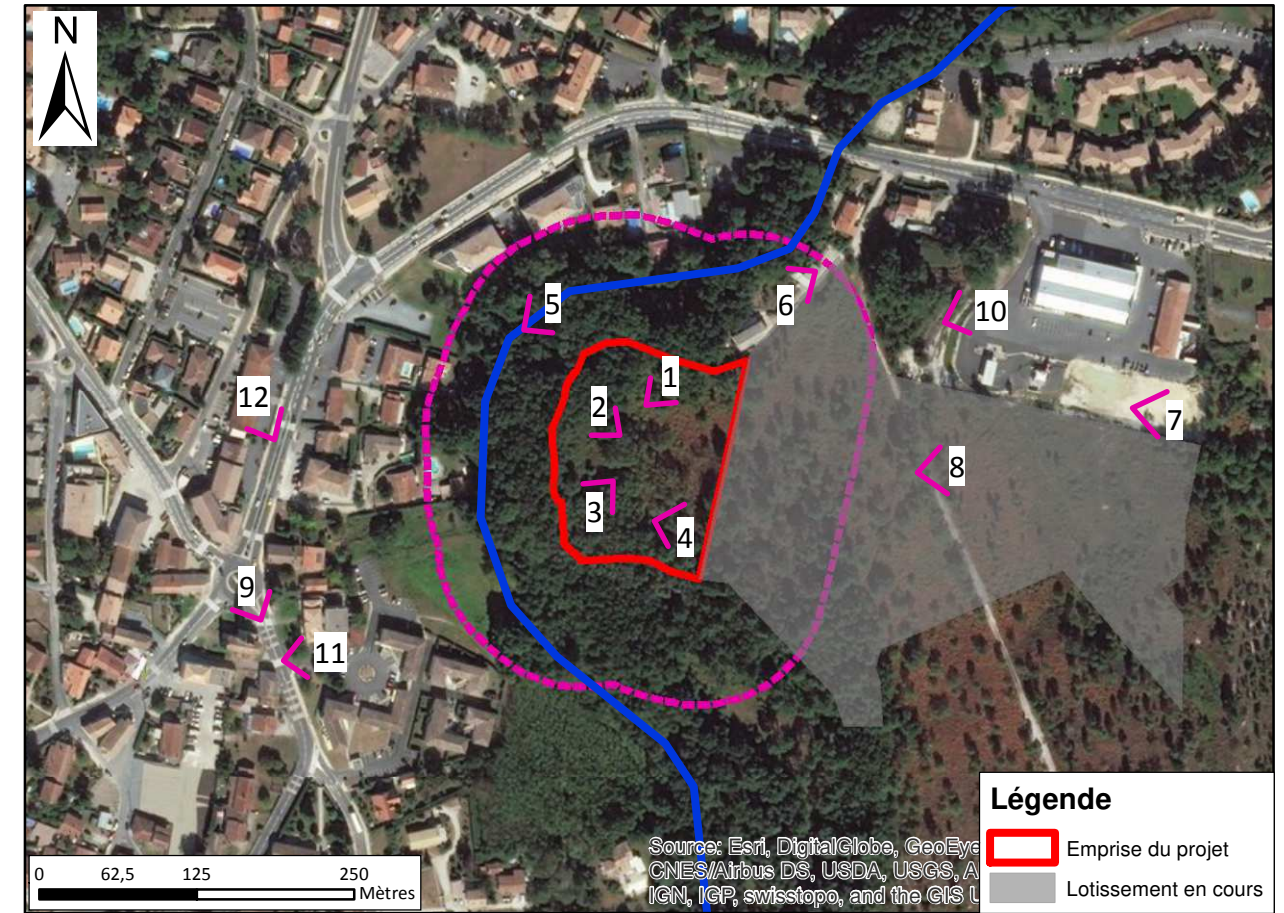
Signature

**RANCHERE**  
 34 Av. de Magudas - 33700 MÉRIGNAC  
 Tél. : 05 56 47 02 02 - Fax : 05 56 97 81 99  
 SAS au capital de 100 000 €  
 R.C. B 333 425 23 35 B 10 42

# 3. PHOTOGRAPHIES DU SITE ET DES ABORDS

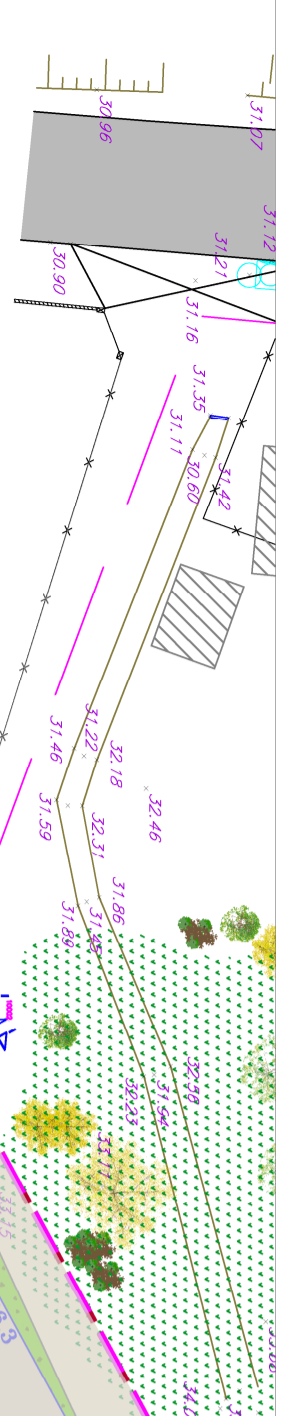
SARL CERAG - 26/07/2016

## SITE




## ABORDS






Département de la Gironde  
 Commune de MARTIGNAS SUR JALLE  
 Opération d'aménagement  
**APS**  
**PLAN DE COMPOSITION**

Maitre d'Ouvrage:

  
**SAS RANCHERE**  
 34 Avenue de Magudras  
 33700 MERIGNAC  
 Tel: 05 56 91 02 02 Fax: 05 56 91 81 88

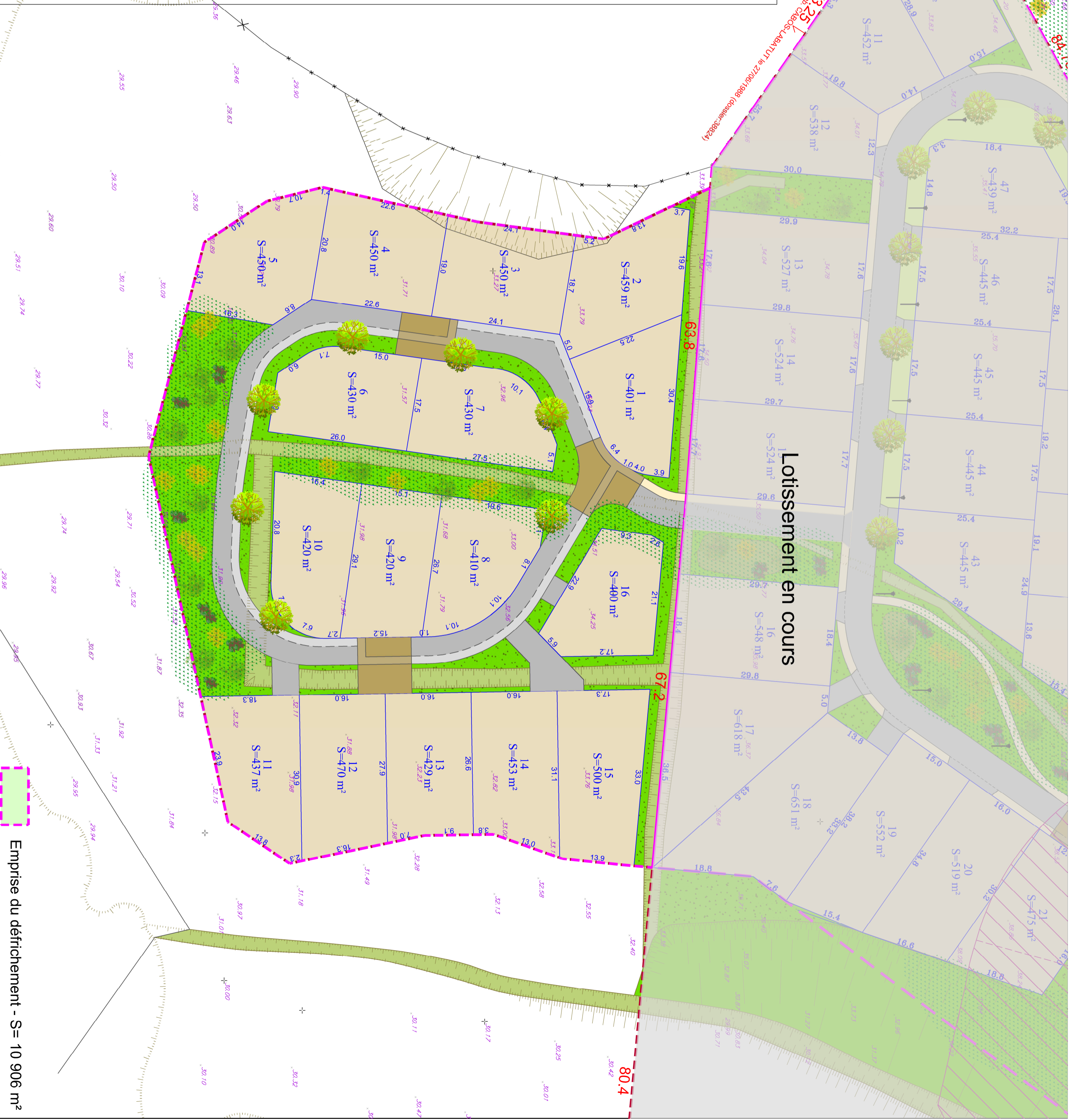
Bureau d'études VRD:

  
**SARL AUIGE - Cabinet de Géomètres-Experts**  
 57 Rue du PORT 33260 LA TESTE DE BUCH  
 Tel: 05 63 28 27 22 Fax: 05 63 28 27 23  
 220 Cours Gambetta - 33 400 TALENCE  
 Tel: 05 56 98 02 28 Fax: 05 56 98 02 28

Dessiné par: S.C	Responsable projet: BERGERET Carole	Mail: c.bergeres@auge.fr
Dossier n°	Fichier: T12_101 APS DECEMBRE 2015.dwg	Date : DECEMBRE 2015

MODIFICATIONS	
Indice	Date

ECHELLE: 1/500



Emprise de défrichement - S = 10 906 m²

# 5. PLAN DES ABORDS

## Photographie aérienne 2012



NOTE: Plan topographique réalisé et dressé par la société JMC  
Système local de coordonnées planimétriques et altimétriques  
Nivellement rattaché au N.G.F

*Département de la Gironde*  
**Commune de MARTIGNAS SUR JALLE**

Opération d'aménagement

**PA 3 - PLAN D'ETAT DES LIEUX**

Maitre d'ouvrage:

SAS RANCIERE  
34 Avenue de Magdalas  
33700 MERIGNAC  
Tel: 01 84 19 12 02 Fax: 01 84 19 12 08

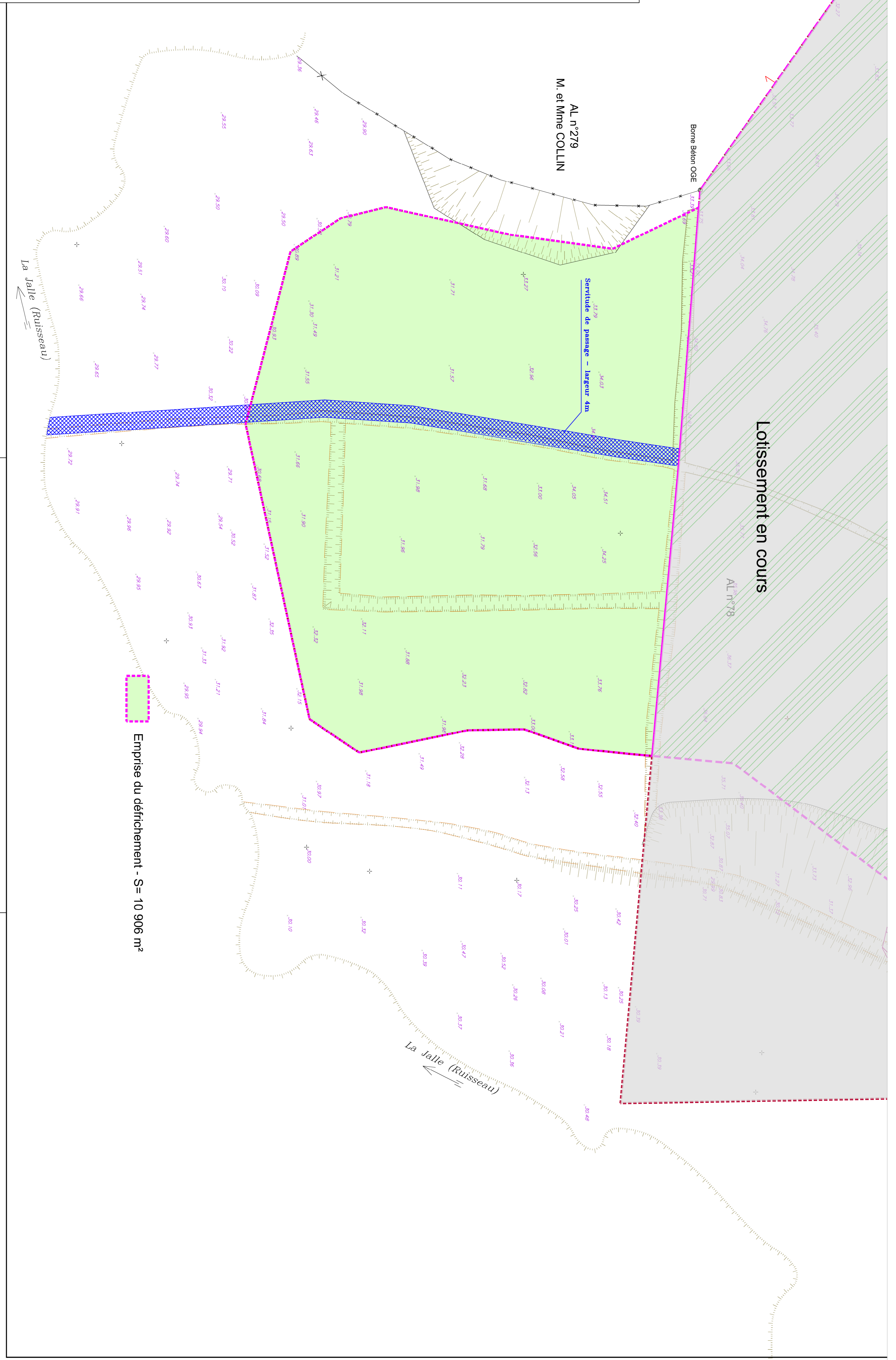
Bureau d'études VRD:

SURE AUJGE - Cabinet de Cadres-Experts  
Société au Capital de 100 000 €  
231 Cours Gambetta - 33 500 TALENCE  
Tél: 05 56 98 10 00

Dossier par: S.C  
Dossier n°: Fichier: T12\_101 PA\_Juillet2015.dwg  
Responsable projet: BERGERES Carole  
Date: Juillet 2015  
Mail: c.bergeres@aujge.fr

MODIFICATIONS	
Indice	Nature

ECHELLE: 1/500



# COMMUNE DE MARTIGNAS-SUR-JALLE (33)

Lieu-dit « Gabachot »

## *7. Cartographies des habitats naturels*

### Maître d'ouvrage



34 Avenue de Magudas  
33 700 MERIGNAC

*N55-16 - JUILLET 2016*

## SOMMAIRE

<b>1. MESURES D'INVENTAIRE ET DE PROTECTION.....</b>	<b>3</b>
<i>a - ZNIEFF 2.....</i>	<i>3</i>
<i>b - Paysage et protection.....</i>	<i>4</i>
<i>c - Natura 2000 – Directive Habitat.....</i>	<i>4</i>
<b>2. FLORE .....</b>	<b>5</b>
<i>a - Landes à Fougère aigle et Ajonc d'Europe (CB. 31.2 x 31.8).....</i>	<i>6</i>
<i>b - Chênaie acidiphile (41.5).....</i>	<i>7</i>



## 1. Mesures d'inventaire et de protection

La DREAL AQUITAINE assure le suivi des mesures de gestion ou de protection du milieu naturel ou du paysage comprenant divers zonages parmi les : Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF de type 1 ou 2), Zone d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux (ZICO), Zone de Protection Spéciale (ZPS), zone d'application de la convention RAMSAR, arrêté de biotope, Zone Natura 2000, réserve naturelle ou réserve naturelle volontaire, site inscrit ou site classé au titre de la loi du 2 mai 1930.

Les zones de protection situées à proximité du site, dans un rayon de 3 km sont les suivantes :

Type de zone	Dénomination	Zonage intéressant le projet
ZNIEFF 2 modernisation	Réseau hydrographique des Jalles, du camp de Souge de la Garonne et marais de Bruges 720030039	OUI - en limite Ouest
Directive Habitats NATURA 2000	Réseau hydrographique de la Jalle FR7200805	OUI - en limite Ouest

### a - ZNIEFF 2



Figure 1 : Positionnement du projet vis-à-vis de la ZNIEFF 2  
(Source : DREAL Aquitaine ; Réalisation : CERAG)

### ***b - Paysage et protection***

Il n'y a pas de site inscrit ou site classé sur la commune de Martignas sur Jalle.

Il n'y a pas de Réserve Naturelle ou de Parc Naturel sur la commune de Martignas sur Jalle.

### ***c - Natura 2000 - Directive Habitat***



**Figure 2 : Positionnement du projet vis-à-vis du site NATURA 2000**  
(Source : DREAL Aquitaine ; Réalisation CERAG)

## 2. Flore

En raison de la saison de l'inventaire nous ne pouvons garantir l'exhaustivité du recensement. Les prospections de terrain ont été effectuées le 26 juillet 2016.

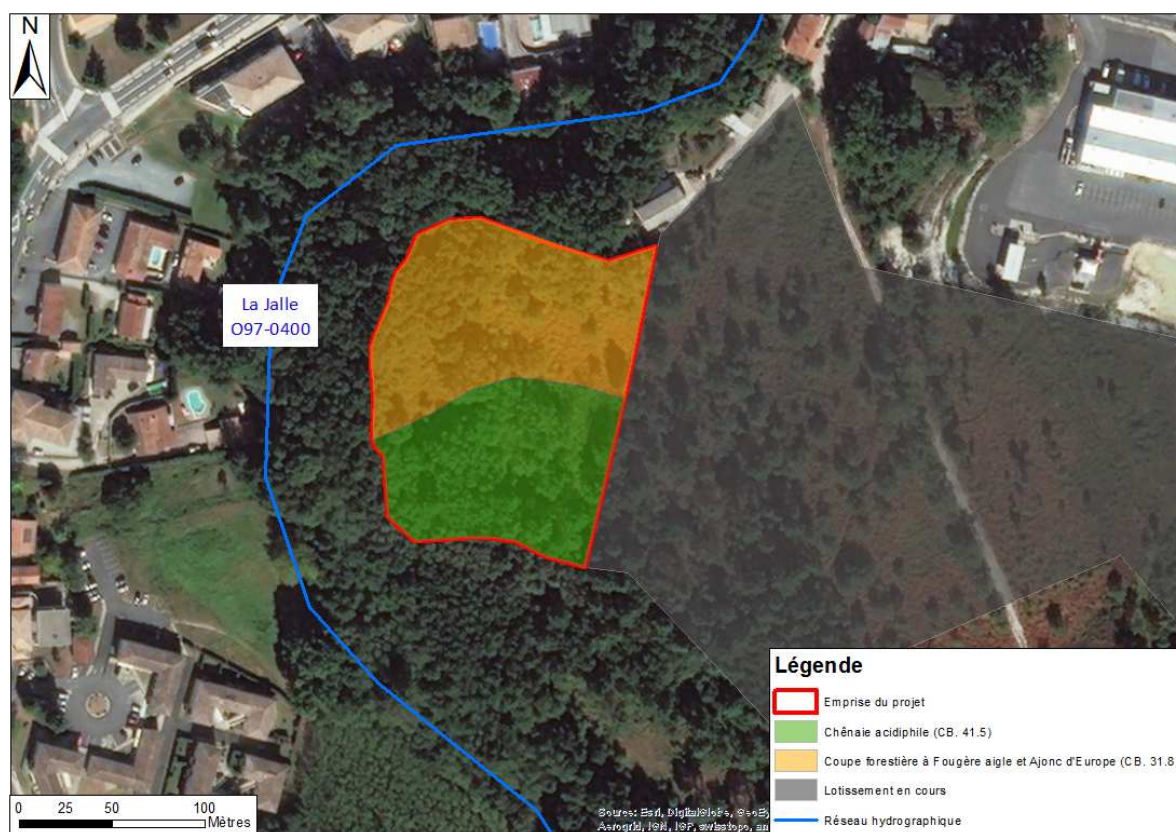
Les principales formations végétales identifiées sur les parcelles sont :

- Landes à Fougère aigle et Ajonc d'Europe,
- Une chênaie acidiphile.

**NB :** Les espèces relevées sont distribuées selon des classes d'abondance pour chaque strate (arborée, arbustive et herbacée) avec ici :

- 4 : >75%
- 3 : 40 à 75%
- 2 : 20 à 40%
- 1 : ≤20%
- + : quelques individus.

Le site est bordé par la vallée de la Jalle à l'Ouest et au Nord, un lotissement en cours de construction à l'Est, une zone boisée au Sud et des habitations individuelles avec hangar au Nord. Le site est desservi par un chemin depuis l'avenue du Colonel Pierre Bourgoin qui circule au Nord.



Carte de végétation sommaire - Examen du 27 juillet 2016  
(SARL CERAG)

**a - Landes à Fougère aigle et Ajonc d'Europe (CB. 31.2 x 31.8)**

Cette zone se situe en partie Nord du site. La strate arborescente est peu présente, quelques sujets de chênes et de pins étant tout de même présents.

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Abondance
<b>Strate arborée</b>		
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	2
Pin maritime	<i>Pinus pinaster</i>	1
<b>Strate arbustive</b>		
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	1
Pin maritime	<i>Pinus pinaster</i>	1
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>	+
<b>Strate herbacée</b>		
Fougère aigle	<i>Pteridium aquilinum</i>	3
Ajonc d'Europe	<i>Ulex europaeus</i>	2
Bruyère cendrée	<i>Erica cinerea</i>	1



Photographies des Landes (Crédits photo : SARL CERAG)

### **b - Chênaie acidiphile (41.5)**

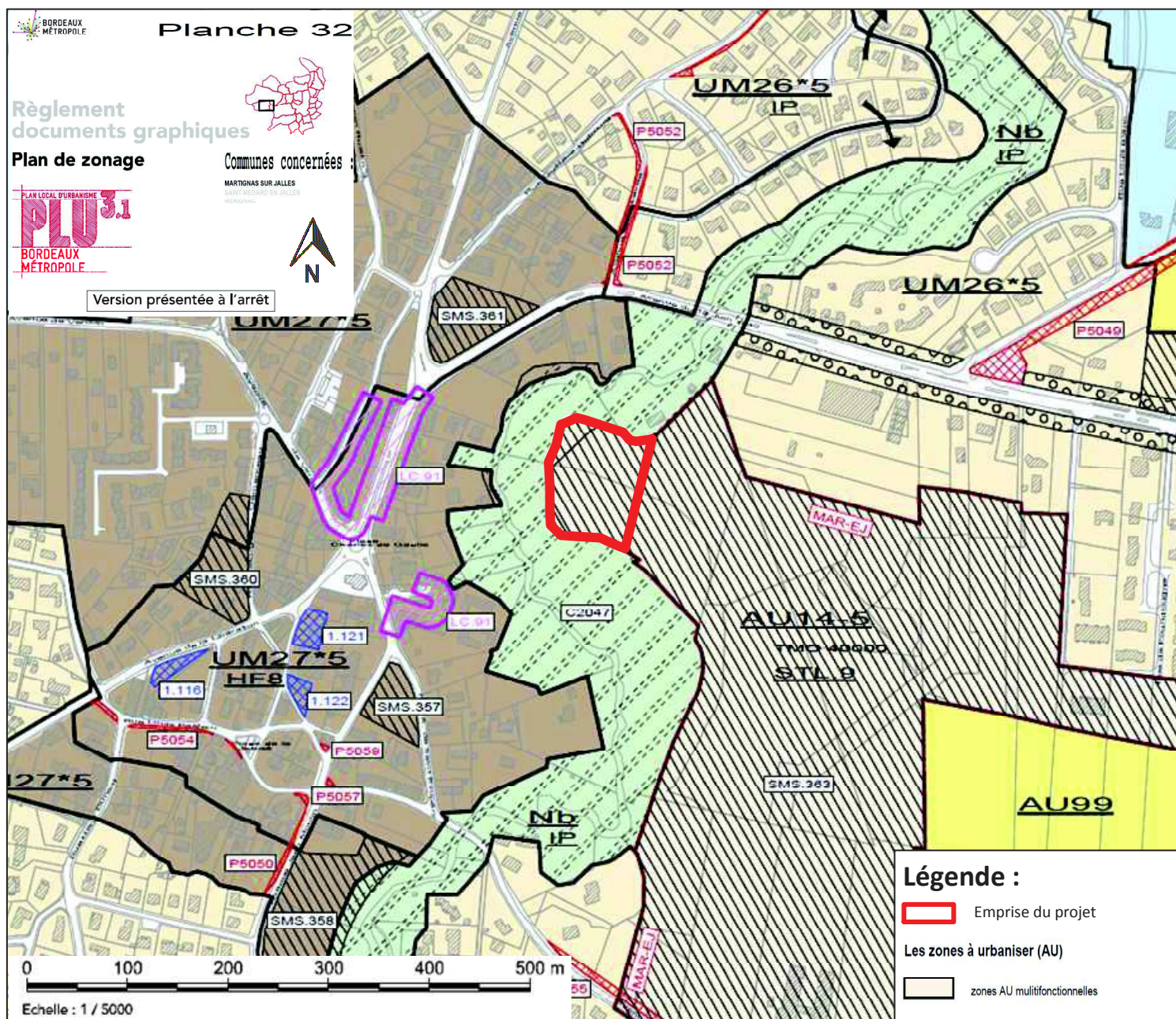
Cette formation est présente en partie Sud du site. Le sous-bois est peu développé, notamment dans la zone la plus au Sud marquée par un talus qui descend vers la vallée de la Jalle.

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Abondance
	<b><i>Strate arborée</i></b>	
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	2
Pin maritime	<i>Pinus pinaster</i>	1
	<b><i>Strate arbustive et herbacée</i></b>	
Fougère aigle	<i>Pteridium aquilinum</i>	3
Ajonc d'Europe	<i>Ulex europaeus</i>	2
Houx	<i>Ilex aquifolium</i>	+



Photographies de la chênaie (Crédits photo : SARL CERAG)

## 8. Plan de zonage et règlement PLU



PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU 3.1

BORDEAUX  
MÉTROPOLE

---

Règlement pièces écrites

---

## Règlement zone AU 14

*Martignas - Est de la Jalle*

---

> version présentée à l'arrêt

---

<b>1. Fonctions urbaines</b>	<b>3</b>
1.1. Destination des constructions	3
1.2. Occupations et utilisations du sol interdites	5
1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	5
1.3.1. Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique	6
1.3.2. Conditions particulières relatives à la destination des constructions	6
1.3.3. Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement	6
1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances	6
1.3.5. Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager	7
1.4. Conditions de réalisation des aires de stationnement	7
1.4.1. Stationnement des véhicules motorisés	7
1.4.2. Stationnement des vélos	10
<b>2. Morphologie urbaine</b>	<b>12</b>
2.1. Définitions et principes	12
2.1.1. Emprise bâtie	12
2.1.2. Implantation des constructions	12
2.1.3. Hauteurs (HF et HT)	14
2.1.4. Espaces en pleine terre	15
2.1.5. Constructions existantes	15
2.2. Dispositions réglementaires - cas général	16
2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs	17
2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1	17
2.3. Cas particuliers	17
2.3.1. Piscines et constructions annexes à l'habitation de faibles dimensions	17
2.3.2. Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	18
2.3.3. Implantations différentes	18
2.3.4. Hauteurs différentes	18
2.3.5. Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager	18
2.3.6. Règles particulières relatives au bruit des infrastructures	18
2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	18
2.4.1. Aspect extérieur des constructions	18
2.4.2. Clôtures	19
2.4.3. Affouillements et exhaussements du sol naturel	20
2.4.4. Aménagement des abords et plantations	20
<b>3. Desserte par les réseaux et services urbains</b>	<b>22</b>
3.1. Desserte par la voirie	22
3.1.1. Définition de la desserte	22
3.1.2. Conditions de desserte	22
3.2. Accès	22
3.2.1. Définition de l'accès	22
3.2.2. Conditions d'accès	22
3.3. Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	23
3.3.1. Eau potable	23
3.3.2. Eaux pluviales	23
3.3.3. Assainissement	24
3.3.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications	24
3.3.5. Numérique	24
3.4. Collecte des déchets	25
3.5. Réseau de chaleur	25



# 1. Fonctions urbaines

## 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.

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. 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.

### • 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...).

Les locaux annexes strictement nécessaires au bon fonctionnement de ces activités sont rattachés à cette destination.

### • 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.

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").

Les locaux annexes strictement nécessaires au bon fonctionnement de ces activités (bureaux, locaux de gardiennage...) sont rattachés à cette destination.

• **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, le stockage des productions et des récoltes, l'accueil des salariés agricoles et le rangement du matériel, la transformation des produits de l'exploitation et, le cas échéant, leur commercialisation sur le site de l'exploitation.

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

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

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

• **Habitation :**

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

• **Hébergement hôtelier :**

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

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

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

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

• **Industrie :**

Cette destination comprend les constructions, installations et aménagements destinés à des activités économiques de fabrication, de façonnage, d'assemblage, de transformation pour produire en série de biens matériels commercialisables.

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.

Les locaux annexes strictement nécessaires au bon fonctionnement de ces activités (entrepôt, bureaux, réparation, activités techniques ou scientifiques...) sont rattachés à cette destination.

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

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

Elle concerne également :

- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (pépinières,

incubateurs) ;

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

## 1.2. Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'artisanat, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions destinées à l'entrepôt, ou le changement de destination vers cette destination.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, ou le changement de destination vers cette destination.
- Les constructions destinées à l'industrie, ou le changement de destination vers cette destination.
- 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 dispositifs prévus dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés sauf s'ils sont directement liés et nécessaires à une destination autorisée dans la zone.
- Les constructions, installations et aménagements portant atteinte aux éléments repérés au plan de zonage au 1/5000° relevant des "dispositions particulières relatives aux continuités écologiques, zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager".

## 1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

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

Taille minimale d'opération (TMO) : pour être autorisé, le projet doit respecter la TMO fixée au plan de zonage.

Le cas échéant, il peut être autorisé sur une superficie plus faible, dès lors qu'il s'agit d'un terrain ou d'une surface isolés ou résiduels, issus d'opérations réalisées antérieurement.

Dans le cas où les conditions ci-dessus ne sont pas remplies, seuls sont autorisés la réhabilitation, le changement de destination, l'extension et la surélévation des constructions admises à l'article "1.3.2. Conditions particulières relatives à la destination des constructions" du présent règlement.

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

En application des dispositions du Code de l'urbanisme, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou 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**

#### **1.3.2.1. Constructions destinées à l'artisanat**

Les constructions destinées à l'artisanat dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage.

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

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

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

#### **1.3.3.1. Servitude de mixité sociale**

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

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

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

#### **1.3.4.1. Risques naturels et technologiques**

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

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

#### **1.3.4.2. Installations classées**

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

#### **1.3.4.3. Protection des constructions contre le ruissellement des eaux pluviales**

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

#### 1.3.4.4. Affouillements et exhaussements

Les affouillements et les exhaussements sont autorisés dès lors :

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

#### 1.3.4.5. 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.

#### 1.3.4.6. Bruit des infrastructures

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

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

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

La présente règle ne s'applique pas dès lors que le projet est situé dans une "séquence concernée par des dispositions particulières d'entrée de ville" repérée au plan de zonage, en application de l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme.

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

Sans objet.

## **1.4. Conditions de réalisation des aires de stationnement**

Le 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, dans l'intitulé de chaque zone.

### **1.4.1. Stationnement des véhicules motorisés**

#### 1.4.1.1. Modalités qualitatives de réalisation des places de stationnement

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

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

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

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

### 1.4.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

#### - Règle générale :

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

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

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

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

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

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

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

De manière générale, les normes de stationnement ne sont pas applicables si l'augmentation de la surface de plancher après travaux n'excède pas 40 m<sup>2</sup>. Dès lors que les normes s'appliquent, elles le sont sur la seule surface de plancher créée, déduction faite de 40 m<sup>2</sup>.

De plus, pour les constructions à destination d'habitation dont la surface de plancher existante avant travaux est inférieure ou égale à 130 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

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

Ce résultat doit être rapporté au nombre de logements réalisés. Dès lors qu'il est compris entre 1 et 2, il en est fait application.

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

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

- soit une opération de 36 logements, développant 3 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher en secteur 3
- valeur en secteur 3 : 1 place minimum pour 65 m<sup>2</sup>

## Règlement pièces écrites

- 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 en application des dispositions de l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme, le nombre de places de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.

Sont exonérés de l'obligation de réaliser des aires de stationnement, les logements locatifs neufs destinés aux personnes défavorisées mentionnées à l'article 1er de la loi du 31 mai 1990. Cette disposition est limitée à 10 logements destinés à ces personnes.

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.

En application et dans les conditions fixées à l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme, nonobstant toute disposition du présent règlement, dès lors que des logements se situent à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, et que la qualité de desserte le permet, le nombre de places de stationnement exigibles ne peut dépasser :

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

### - Conditions particulières relatives aux commerces et aux cinémas :

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

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

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

Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

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

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement, en application de l'article L.123-1-12 du Code de l'urbanisme, 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

Destinations	Normes de stationnement secteur 5	
<b>Habitation</b>	1 place minimum pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher sans que le nombre minimum de places imposé pour le total de l'opération soit inférieur à 1 place/logement et supérieur à 2 places/logement	
<b>Hébergement hôtelier (HH)</b>	1 place au moins pour 2 chambres	
	1 aire de stationnement pour les cars de tourisme pour les hébergements hôteliers de plus de 50 chambres	
<b>Bureaux</b>	1 place au moins pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>Commerces</b>	Surface de plancher affectée aux commerces ≤ 100 m <sup>2</sup> hors réserves	Non réglementé
	Surface de plancher affectée aux commerces > 100 m <sup>2</sup> hors réserves	1 place au moins pour 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Artisanat, Services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité, de leur regroupement et de leur localisation dans un des périmètres de modération des normes de stationnement délimités au plan de zonage. Le nombre de places de stationnement est réalisé de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.	
<b>Aire de livraison</b>	Surface de réserves ≤ 200 m <sup>2</sup>	Non réglementé
	Surface de réserves > à 200 m <sup>2</sup>	L'aire de livraison à réaliser est déterminée en tenant compte de sa nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard de l'offre de stationnement accessible existant à proximité. Aire de livraison à réaliser de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

### 1.4.2. Stationnement des vélos

#### 1.4.2.1. Modalités qualitatives de réalisation des places de stationnement

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

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

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

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

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

#### 1.4.2.2. Modalités de calcul des places de stationnement

Les normes de stationnement vélos sont applicables à toute construction.

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



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

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

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

### 1.4.2.3. Normes de stationnement

Destinations	Normes de stationnement	
<b>Habitation</b>	2 logements et plus : 5 % au moins de la surface de plancher avec un minimum de 5 m <sup>2</sup> , ou 3 % au moins de la surface de plancher avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage.	
<b>Hébergement hôtelier (HH)</b>	1 place au moins pour 4 chambres avec un minimum de 5 m <sup>2</sup>	
<b>Bureaux</b>	1.5% au moins de superficie avec un minimum de 5 m <sup>2</sup> , ou 1 % au moins de la surface de plancher avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages	
<b>Commerces</b>	Surface de plancher affectée aux commerces ≤ 300 m <sup>2</sup> hors réserves	Non réglementé
	Surface de plancher affectée aux commerces > 300 m <sup>2</sup> hors réserves	1 % au moins de la surface de plancher de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5 m <sup>2</sup> (surface de plancher à 10 000 m <sup>2</sup> )
<b>Artisanat, Services publics ou d'intérêt collectif</b>	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 du réseau d'itinéraires cyclables (espace minimum dédié de 5 m <sup>2</sup> ). Les dispositifs couverts destinés au stationnement des vélos doivent être réalisés de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.	

## 2. Morphologie urbaine

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

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

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

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 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Dans ce dernier cas, l'intégralité des règles fixées ci-après s'applique à l'ensemble du projet.

### 2.1. Définitions et principes

#### 2.1.1. Emprise bâtie

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 balcons, oriel, éléments de décor architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, dans la limite de 1 m de débord ;
- les marquises ou auvents sans appui au sol protégeant les accès à la construction à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements ;
- les dispositifs de protection solaire (pare-soleils...);
- les dispositifs nécessaires à la récupération des eaux pluviales ;
- 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 terrain, une seule construction d'emprise au sol inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> et de hauteur totale inférieure à 2,50 m ;
- les murs de clôture et les murs de soutènement ;
- les dispositifs voués au stationnement des vélos, couverts et non fermés par des murs pleins ;
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ;
- les dispositifs de protection contre le bruit des infrastructures prévus en application du "1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances", au paragraphe "1.3.4.6. Bruit des infrastructures" du présent règlement ;
- les constructions et installations techniques d'emprise limitée nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que châteaux d'eau, équipements ferroviaires ou portuaires, antennes de téléphonie mobile, éoliennes, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications...

#### 2.1.2. Implantation des constructions

Les constructions peuvent être implantées en ordre continu, en ordre semi-continu ou en ordre discontinu. Ces implantations sont définies par des reculs (R), des retraits (L1 et L2) et/ou des bandes d'implantation.

Les constructions implantées en ordre continu sont édifiées d'une limite séparative latérale à l'autre. En ordre

semi continu, la construction est adossée sur une seule de ces limites séparatives. En ordre discontinu, la construction est en retrait des limites séparatives latérales.

### 2.1.2.1. Recul (R)

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.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies et/ou emprises publiques, le recul R s'applique sur au moins l'une d'elles. Sur les autres, le recul ne peut être inférieur au recul minimum imposé.

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.

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

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

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

Les règles d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques d'emprise limitée nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que châteaux d'eau, équipements ferroviaires ou portuaires, antennes de téléphonie mobile, éoliennes, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications...

### 2.1.2.2. Retraits (L1 et L2)

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

Celles-ci s'entendent de la manière suivante :

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

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

Dans le cas où le retrait L est dépendant de la hauteur de la construction, la distance est calculée proportionnellement à la ou aux différentes hauteurs de la façade.

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

## Règlement pièces écrites

- 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.

A l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : tout ou partie des balcons, oriels, éléments de décors architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 1 m de profondeur. Sont également autorisées les constructions de faibles dimensions telles que précisées au "2.3.1. Piscines et constructions annexes à l'habitation de faibles dimensions" 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.

Les règles d'implantation par rapport aux retraits ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques d'emprise limitée nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que châteaux d'eau, équipements ferroviaires ou portuaires, antennes de téléphonie mobile, éoliennes, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

Sur une même unité foncière, des bandes d'implantation peuvent être définies en complément des retraits spécifiques L1 et L2.

### 2.1.3. Hauteurs (HF et HT)

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

Les constructions doivent respecter :

- une hauteur de façade  $H_F$  mesurée 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 ;
- une hauteur totale  $H_T$  mesurée au point le plus élevé du toit ;
- le cas échéant, un gabarit. Alors, les constructions ne doivent pas dépasser les hauteurs et les pentes qu'il fixe.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs  $H_F$  et  $H_T$  et dans le gabarit :

- les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, 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.

En limite séparative, la hauteur prise en compte est la hauteur la plus élevée de la façade.

N'est pas réglementée la hauteur des constructions et installations techniques d'emprise limitée nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que châteaux d'eau, équipements ferroviaires ou portuaires, antennes de téléphonie mobile, éoliennes, poteaux, pylônes, transformateurs, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications...

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

Lorsque la hauteur d'une construction est conditionnée par la largeur du domaine public existant ou projeté, la largeur du domaine public est mesurée au droit de l'axe de la construction projetée.

## Règlement pièces écrites

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

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

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

Dans les zones susceptibles d'être exposées au risque inondation, repérées au plan de zonage, les hauteurs maximum des constructions sont définies à partir de la cote de seuil fixée pour assurer la protection contre le risque d'inondation.

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

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

### 2.1.4. Espaces en pleine terre

Les espaces en pleine terre minimum (EPT) sont définis par 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'un arbre.

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

Sont notamment interdits dans les espaces en pleine terre :

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

Toutefois, sont admis dans les EPT :

- 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 ;
- les constructions et installations techniques d'emprise limitée nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que châteaux d'eau, équipements ferroviaires ou portuaires, antennes de téléphonie mobile, éoliennes, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications...

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

### 2.1.5. Constructions existantes

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...

Si les travaux d'extension conduisent à doubler l'emprise bâtie de la construction existante, les règles de

Règlement pièces écrites

"morphologie urbaine" applicables sont celles de la construction neuve. Dans le cas contraire, les règles applicables sont celles de la construction existante.

Toute construction juxtaposée à une construction existante est considérée comme une construction neuve.

## 2.2. Dispositions réglementaires - cas général

Les constructions sont soumises aux dispositions réglementaires applicables aux constructions neuves ou existantes avant l'approbation du PLU 3.1, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, certains cas peuvent relever de dispositions réglementaires particulières indiquées au "2.3. Cas particuliers".

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

### 2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs

<b>Implantation</b>	Le long de voie de desserte principale de la zone, d'axe nord/sud, les constructions sont implantées en ordre continu ou semi-continu
	Dans le reste de la zone, les constructions sont implantées en ordre continu, semi-continu ou discontinu
<b>Emprise bâtie (EB)</b>	$EB \leq 35\%$ superficie du terrain
<b>Recul (R)</b>	R $\geq$ 15 m de l'axe des voies départementales R $\geq$ 10 m de l'axe des autres voies Dans tous les cas : R $\geq$ 4 m
<b>Retrait latéral (L1) Retrait de fond de parcelle (L2)</b>	Constructions en ordre discontinu : L1 et L2 $\geq$ H -4 m avec un minimum de 4 m
	Constructions en ordre semi-continu : L1 = 0 sur une limite et H -4 m avec un minimum de 4 m sur l'autre L2 $\geq$ H -4 m avec un minimum de 4 m
	Constructions en ordre continu : L1 = 0 et L2 $\geq$ H -4 m avec un minimum de 4 m
<b>Espace en pleine terre</b>	EPT $\geq 20\%$ superficie du terrain
<b>Hauteur façade (H<sub>F</sub>) Hauteur totale (H<sub>T</sub>)</b>	Cas général : H <sub>F</sub> $\leq$ 7 m
	Terrains situés le long de la voie de desserte principale de la zone : Pour 20 % de l'emprise bâtie maximum : H <sub>F</sub> $\leq$ 10 m et R+2 maximum
	Pente de toiture : 35 % maximum

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

Les travaux sur les constructions existantes doivent respecter les dispositions fixées au "2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs".

## 2.3. Cas particuliers

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

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

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

Est implantée librement, hors de la marge de recul minimum imposée, de l'emprise bâtie et de l'espace en pleine terre :

- une seule construction isolée annexe à l'habitation (abri de jardin, réserve à bois...) par logement, dès lors que son emprise bâtie est inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup> et que sa hauteur totale est inférieure ou égale à 2,50 m.

Dans tous les cas, peut être implantée :

- une piscine par logement, hors emprise bâtie et espace en pleine terre, ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant. Les conditions d'implantation suivantes doivent alors être respectées :

R  $\geq$  4 m

L1 et L2  $\geq$  1 m

- ou une piscine par logement dépassant de plus de 60 cm le sol existant. Les conditions d'implantation suivantes doivent alors être respectées :

R  $\geq$  4 m

L1 et L2  $\geq$  3 m.

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

Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques (R), les retraits (L1 et L2), les emprises bâties, les espaces en pleine terre et les hauteurs ( $H_F$  et/ou  $H_T$  ou gabarit) ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques d'emprise limitée nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que châteaux d'eau, équipements ferroviaires ou portuaires, antennes de téléphonie mobile, éoliennes, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications...

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

Dans tous les cas, le projet doit tenir compte de l'implantation et du gabarit des constructions contiguës, du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants. Il doit s'insérer dans la séquence urbaine dans laquelle il s'inscrit.

### **2.3.3. Implantations différentes**

Sans objet.

### **2.3.4. Hauteurs différentes**

Sans objet.

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

Sans objet.

### **2.3.6. Règles particulières relatives au bruit des infrastructures**

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

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

## **2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

### **2.4.1. Aspect extérieur des constructions**

#### **2.4.1.1. Dispositions générales**

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

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

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

#### **- Matériaux**

Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire de manière à bien s'intégrer dans le respect de l'environnement bâti et naturel. En accord avec le caractère forestier du site, l'emploi de bois traité à cœur, de bardages bois ou de matériaux stables à base de bois est privilégié. Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.



#### - Toiture

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

#### - Façades

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

Dans la mesure du possible :

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

#### 2.4.1.2. 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. 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.

Dans tous les cas, les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades.

### 2.4.2. Clôtures

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

Lorsque le terrain est exposé à un risque d'inondation, des prescriptions particulières peuvent être émises afin de ne pas entraver la libre circulation des eaux.

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.

#### 2.4.2.1. Clôtures nouvelles

##### **Clôtures sur domaine public :**

Les clôtures seront traitées de façon cohérente avec les constructions.

Elles seront constituées de :

- un grillage à maille soudée ou d'une grille en serrurerie de hauteur 1,20 m maximum, obligatoirement doublées d'une haie vive taillée régulièrement à une hauteur maximum de 1,60 m et posés sur une bordure en maçonnerie d'une hauteur de 15 cm environ. Un mur enduit avec couronnement formant larmier de même hauteur que la clôture sera admis ponctuellement aux entrées ou pour intégrer les coffrets de comptage. Les enduits seront grattés fin ou peints et choisis dans les teintes beige, ocre, gris clair, blanc cassé, pierre ou blanc.
- une haie vive taillée régulièrement à une hauteur maximum de 1,60 m avec une bordure en maçonnerie d'une hauteur de 15 cm environ.

##### **Clôtures séparatives :**

Elles seront constituées de grillage ou de mur enduit de hauteur 1,60 m maximum, doublé d'une haie vive de hauteur 1,80 m environ.

### 2.4.3. Affouillements et exhaussements du sol naturel

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

### 2.4.4. Aménagement des abords et plantations

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

Dans une bande de 5 m à compter des voies et emprises publiques, il est autorisé :

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

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

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

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

Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places ne doivent pas être traitées d'un seul tenant, sans création de séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales. Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

#### 2.4.4.2. Aménagements dans la marge de recul

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

Dans les marges de recul supérieures ou égales à 6 m, les plantations doivent comporter des arbustes et des arbres de moyen ou grand développement.

#### 2.4.4.3. Espaces extérieurs affectés au stockage

Les surfaces de stockage et de manutention sont localisées à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain ou en bordure d'une zone à vocation non économique.

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

#### 2.4.4.4. Aménagement paysager et plantations

Sont considérés comme :

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

## Règlement pièces écrites

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

Le projet paysager doit répondre aux conditions suivantes :

- prendre en compte les masses végétales existantes ;
- comporter des strates diversifiées (arbres de petit, moyen et/ou de grand développement) et d'essences variées privilégiant les essences locales ;
- comprendre un espace d'agrément d'un seul tenant ouvert aux usagers de l'opération.

Lorsqu'un arbre de moyen ou grand développement est coupé lors du projet, un sujet qui aura un gabarit équivalent à l'âge adulte doit être replanté sur le terrain, sous réserve de la conformité aux règles de droit civil. A sa plantation, le sujet doit avoir une hauteur minimale de 3 mètres.

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

Les arbres existants supprimés seront obligatoirement remplacés par des sujets de hauteur 3 m minimum, choisis dans une liste figurant en annexe.

### 2.4.4.5. Aménagement des espaces limitrophes des zones A et N

Sous réserve de dispositions contraires en lien avec le risque relatif aux feux de forêt, les aménagements de ces espaces doivent être paysagés et recevoir un traitement soigné.

Le stationnement est également interdit dans la marge de retrait imposée.

## 3. Desserte par les réseaux et services urbains

### 3.1. Desserte par la voirie

#### 3.1.1. Définition de la desserte

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

#### 3.1.2. Conditions de desserte

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

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

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

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

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

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

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

### 3.2. Accès

#### 3.2.1. Définition de l'accès

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

#### 3.2.2. Conditions d'accès

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

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

Aucun accès direct n'est autorisé à partir de la RD 213.

## Règlement pièces écrites

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.3.1. Eau potable

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

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

### 3.3.2. Eaux pluviales

#### 3.3.2.1. Généralités

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

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

Dans ce dernier cas, pour les constructions nouvelles et les extensions, dès lors que la surface imperméabilisée projetée est supérieure à 100 m<sup>2</sup>, le débit est rejeté gravitairement au réseau public. Il est plafonné à 3 l/s/ha par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux. Dans tous les cas, l'utilisation d'un système de pompage est proscrite.

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

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

### 3.3.2.2. Rabattement d'eau de nappe

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

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

## 3.3.3. Assainissement

### 3.3.3.1. Dans les secteurs d'assainissement collectif

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

#### - Eaux usées domestiques :

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

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

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

#### - Eaux usées non domestiques :

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

## 3.3.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

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

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

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

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

## 3.3.5. Numérique

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

Règlement pièces écrites

Toute construction neuve de plus de douze logements et / ou de locaux à destination de bureaux, d'artisanat, de commerce, d'industrie, de services publics ou d'intérêt collectif, doit réaliser un local technique adapté de 6 m<sup>2</sup> minimum.

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

### 3.4. Collecte des déchets

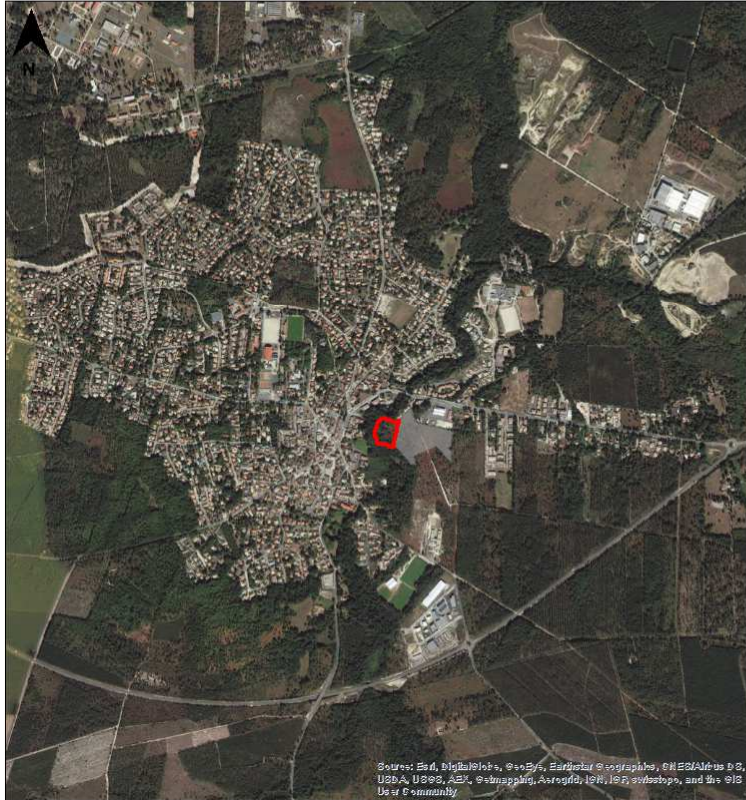
Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs. Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique. Les locaux indépendants de stockage des déchets doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel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

### 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.



## 2. LOCALISATION DU SITE

Plan de situation - 2012 (carte IGN)  
Echelle 1/ 25 000



Extrait du plan cadastral  
Echelle 1/ 1 500



 Emprise du projet : 10 906 m<sup>2</sup>  
 Lotissement en cours