

Pièce complémentaire n°9
Règlement UPZ1

Règlement UPZ1 avec modifications apparentes
Règlement UPZ1 - version projet MECDU

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU 3.1

BORDEAUX MÉTROPOLÉ

Règlement pièces écrites

Règlement zone UPZ1

Projet Bordeaux Inno Campus Extra-Rocade

> Modifications apportées – BIC-Extra-Rocade

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



Règlement pièces écrites

1. Fonctions urbaines	3
1.1. Destination des constructions	3
1.2. Occupations et utilisations du sol interdites	5
1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	6
1.3.1. Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique	6
1.3.2. Conditions particulières relatives à la destination des constructions	6
1.3.3. Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement	7
1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances	7
1.3.5. Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager	8
1.3.6. Autres conditions particulières	9
1.4. Conditions de réalisation des aires de stationnement	9
1.4.1. Stationnement des véhicules motorisés	9
1.4.2. Stationnement des vélos	12
2. Morphologie urbaine	14
2.1. Définitions et principes	14
2.1.1. Emprise bâtie	14
2.1.2. Implantation des constructions	14
2.1.3. Hauteurs (HF et HT)	16
2.1.4. Espaces en pleine terre	17
2.1.5. Constructions existantes	17
2.2. Dispositions réglementaires - cas général	17
2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs	19
2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1	19
2.3. Cas particuliers	20
2.3.1. Piscines et constructions annexes à l'habitation de faibles dimensions	20
2.3.2. Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	20
2.3.3. Implantations différentes	20
2.3.4. Hauteurs différentes	20
2.3.5. Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager	21
2.3.6. Règles particulières relatives au bruit des infrastructures	22
2.3.7. Règles particulières applicables le long des routes classées à grande circulation	22
2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	22
2.4.1. Aspect extérieur des constructions	22
2.4.2. Clôtures	24
2.4.3. Affouillements et exhaussements du sol naturel	25
2.4.4. Aménagement des abords et plantations	25
3. Desserte par les réseaux et services urbains	28
3.1. Desserte par la voirie	28
3.1.1. Définition de la desserte	28
3.1.2. Conditions de desserte	28
3.2. Accès	29
3.2.1. Définition de l'accès	29
3.2.2. Conditions d'accès	29
3.2.3. Bande d'accès ou servitude de passage	29
3.3. Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	30
3.3.1. Eau potable	30
3.3.2. Eaux pluviales	30
3.3.3. Assainissement	31
3.3.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications	31
3.3.5. Numérique	32
3.4. Collecte des déchets	32

1. Fonctions urbaines

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

1.1. Destination des constructions

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

Ces définitions sont communes à l'ensemble des zones.

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

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

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

Définitions

• Artisanat :

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

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

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

• Bureaux :

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

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

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

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

• Commerce :

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

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

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

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

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

• Entrepôts :

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

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

• Exploitation agricole et forestière :

Cette destination comprend :

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

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

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

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

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

• Habitation :

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

• Hébergement hôtelier :

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

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

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

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

• Industrie :

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

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

• Services publics ou d'intérêt collectif :

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

Règlement pièces écrites

Elle concerne également :

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

Principes généraux

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

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

1.2. Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

En tous secteurs : A, B et C (les secteurs étant repérés dans le schéma figurant au chapitre "2. Morphologie urbaine") :

- Les constructions destinées aux bureaux, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions destinées à l'entrepôt, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, ou le changement de destination vers cette destination à l'exception de celles prévues au « 1.3 occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières »
- Les constructions destinées à l'habitation, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières" à l'exception de celles prévues au « 1.3 occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières ».
- Les constructions destinées à l'industrie, ou le changement de destination vers cette destination à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- L'aménagement de terrains de camping / caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs isolées.
- Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent, à l'exception des terrains familiaux locatifs portés par une collectivité locale et des dispositifs prévus dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Règlement pièces écrites

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés sauf s'ils sont directement liés et nécessaires à une destination autorisée dans la zone.

- **En secteur C** (repéré dans le schéma figurant au chapitre "2. Morphologie urbaine") :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".

1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

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

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

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

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

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

1.3.2. Conditions particulières relatives à la destination des constructions

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

1.3.2.1. Constructions destinées au commerce

La construction de bureaux dès lors qu'ils sont compris dans une opération mixte combinant des destinations autorisées dans la zone. La réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de bureaux existants avant l'approbation du PLU 3.1, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

1.3.2.2. 1.3.2.1. Constructions destinées à l'entrepôt

La réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de constructions à destination d'entrepôts existants avant l'approbation du PLU 3.1, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

En tous secteurs A, B et C :

La construction, la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de constructions à destination d'entrepôt qui apportent un service au fonctionnement de l'agglomération ou de la zone d'implantation, de distribution urbaine des marchandises, de logistique urbaine ou de services de proximité, et le commerce de gros ; ces activités doivent être en lien avec les caractéristiques de la zone (notamment infrastructures et activités existantes) et leur impact sur la circulation, qui doit être apprécié compte tenu de la localisation des accès, de la nature et de l'intensité du trafic généré (fréquence journalière, nombre et gabarit des véhicules) doit être compatible avec la zone.

Est également autorisée la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de constructions à destination d'entrepôts existants avant l'approbation du PLU 3.1, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

1.3.2.3. Constructions destinées à l'industrie

La réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de constructions à destination d'industrie existants avant l'approbation du PLU 3.1, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

1.3.2.4. 1.3.2.2. Constructions destinées à l'habitation

En tous secteurs A, B et C :

Règlement pièces écrites

Dès lors qu'elles sont liées et nécessaires aux activités présentes sur la zone (direction, surveillance, gardiennage) :

- les constructions destinées à l'habitation ;
- la réhabilitation, l'extension, la surélévation des constructions destinées à l'habitation ;
- le changement de destination vers l'habitation.

Est également autorisée la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation des constructions existantes avant l'approbation du PLU 3.1 destinées à l'habitation, sans création de nouveau logement, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

1.3.2.3. Constructions à destination d'hébergement hôtelier

En secteur C :

La réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de constructions à destination d'hébergement hôtelier existantes avant l'approbation du PLU 3.1, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

1.3.2.4. Constructions à destination d'exploitation agricole et forestière

En tous secteurs A, B et C :

Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole sont autorisées dès lors qu'elles ne compromettent pas le développement des activités existantes ou projeté dans la zone.

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

Sans objet.

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

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

1.3.4.1. Risques naturels et technologiques

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

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

1.3.4.2. Installations classées

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

1.3.4.3. Protection des constructions contre le ruissellement des eaux pluviales

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

La cote des accès du rez-de-chaussée des constructions neuves doit ou de la dalle finie devra être supérieure d'au moins au minimum à 15 cm par rapport à au-dessus :

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

Règlement pièces écrites

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

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

1.3.4.4. Affouillements et exhaussements

Les affouillements et les exhaussements sont autorisés dès lors :

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

1.3.4.5. Protection des aqueducs et des ressources naturelles

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

1.3.4.6. Bruit de l'aéroport

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

1.3.4.7. Bruit des infrastructures

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

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

La présente règle ne s'applique pas dès lors que le projet est situé dans une "séquence concernée par des dispositions particulières d'entrée de ville" repérée au plan de zonage, en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme.

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

1.3.5.1. Continuités écologiques et / ou patrimoine bâti et paysager

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

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

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

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

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

Règlement pièces écrites

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

1.3.5.3. Plantations à réaliser

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

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

1.3.6. Autres conditions particulières

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

1.3.6.1. Routes classées à grande circulation

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

Sur certains secteurs qui ont fait l'objet d'une étude d'aménagement, le PLU fixe de nouvelles règles d'implantation prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale et l'insertion urbaine et paysagère. Ces secteurs, ayant fait l'objet d'une étude, sont identifiés au plan de zonage en "entrée de ville". Dans ce cadre, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des dispositions particulières fixées au plan de zonage et/ou au présent règlement (au 2.3.7 "Règles particulières applicables le long des routes classées à grande circulation") et/ou dans une orientation d'aménagement et de programmation territoriale.

1.4. Conditions de réalisation des aires de stationnement

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

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

1.4.1. Stationnement des véhicules motorisés

1.4.1.1. Modalités qualitatives de réalisation des places de stationnement

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

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

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

Règlement pièces écrites

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

Pour tout projet de parking de 10 places et plus, en complément de la réglementation en vigueur, au moins 10% des places devront être raccordées à un point de charge (avec une place minimum obligatoire), offrant aux utilisateurs du parc de stationnement la possibilité d'un rechargement du véhicule.

Pour les projets soumis à autorisation d'exploitation commerciale des dispositions spécifiques aux constructions de stationnement liées aux toitures et aux abords des constructions sont identifiées dans les dispositions générales du « 2.4.1. Aspect extérieur des constructions » et 2.4.4.1 : Espaces affectés au stationnement, voiries, constructions semi-enterrées »

Sauf impossibilité technique, pour tout projet de parking de plus de 100 places, la gestion du stationnement devra se faire en ouvrage (parking sous-terrain ou semi-enterré, parking silo...) pour au moins 25% des places.

1.4.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

- Règle générale :

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

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

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

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

Si une opération d'aménagement ou de construction comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, celle-ci doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des normes applicables à chacune d'elles. Cependant, les normes précitées peuvent être réduites de 50%-maximum si les places de stationnement correspondent à des occupations non concomitantes. Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places de stationnement parmi les destinations concernées.

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

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

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

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

Toute réalisation de nouveau logement, y compris sans création de surface de plancher, engendre l'application des normes indiquées au "1.4.1.3. Normes de stationnement".

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

Règlement pièces écrites

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

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

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

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

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

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

- Conditions particulières relatives aux commerces et aux cinémas :

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

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L.212-8 du Code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1 du Code de commerce, les surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doivent pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur. Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

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

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

1.4.1.3. Normes de stationnement

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

Règlement pièces écrites

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

SP : surface de plancher ; SP/logt : surface de plancher par logement ; HH : hébergement hôtelier ; PM : périmètre de modération

1.4.2. Stationnement des vélos

1.4.2.1. Modalités qualitatives de réalisation des places de stationnement

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

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

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

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

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

1.4.2.2. Modalités de calcul des places de stationnement

Les normes de stationnement vélos sont applicables à toute construction.

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

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

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

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

1.4.2.3. Normes de stationnement

Destinations	Secteur 5
Habitation	2 logements et + : 5% au moins de la SP avec un minimum de 5 m ² , ou 3% au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages.
Hébergement hôtelier (HH)	1 place au moins pour 4 chambres avec un minimum de 5 m ²
Bureaux	1,5 % au moins de SP avec un minimum de 5 m ² , ou 1% au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages
Commerces	SP affectée aux commerces hors réserves <ou= à 300 m² : Non réglementé SP affectée aux commerces hors réserves > à 300 m² : 1% au moins de la SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5m2 (SP plafonnée à 10 000m2)
Entrepôt, Exploitations agricoles et forestières	Non réglementé
Artisanat, Industrie, Services Publics ou d'Intérêt Collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard du réseau d'itinéraires cyclables (espaces minimum dédié de 5 m ² . Les dispositifs couverts destinés au stationnement des vélos doivent être réalisés de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

SP : surface de plancher

2. Morphologie urbaine

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

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

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

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

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

2.1. Définitions et principes

2.1.1. Emprise bâtie

Définition

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

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

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

Sont déduits :

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

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

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

2.1.2. Implantation des constructions

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

Règlement pièces écrites

2.1.2.1. Recul (R)

Définition

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

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

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

Principes généraux

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

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

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

A l'exception des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, dûment exigées par la réglementation en vigueur, le stationnement est interdit dans une bande de 3 m à compter des voies et emprises publiques, porté à la valeur du retrait Rm porté au plan de zonage. Leurs conditions de réalisation sont définies au paragraphe "2.4.4.1. Espaces affectés au stationnement, voiries, constructions semi-enterrées".

2.1.2.2. Retraits (L1 et L2)

Définition

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

Celles-ci s'entendent de la manière suivante :

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

Dans le cas où le retrait L est dépendant de la hauteur H de la construction, cette hauteur est mesurée sur la façade la plus proche de la limite séparative, puis, le cas échéant, proportionnellement aux différentes hauteurs de la façade (voir croquis dans le glossaire).

Principes généraux

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

Règlement pièces écrites

plus de 60 cm le sol existant avant travaux, les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements.

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

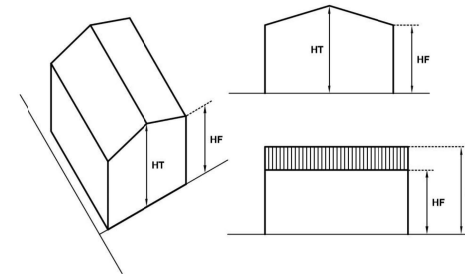
2.1.3. Hauteurs (HF et HT)

Définition

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

- Pour la hauteur de façade HF, ce point est situé soit à la corniche ou à la ligne de l'égout dans le cas d'un toit en pente, soit à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

- Pour la hauteur totale HT, il s'agit du point le plus élevé de la construction.



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

- une hauteur de façade HF ;
- une hauteur totale HT ;
- un gabarit ;
- un nombre de niveaux.

Toutefois, ne sont pas pris en compte dans le calcul des hauteurs HF et HT :

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

Principes généraux

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

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

Règlement pièces écrites

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

2.1.4. Espaces en pleine terre

Définition

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

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

Sont notamment interdits dans les espaces en pleine terre :

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

Toutefois, sont admis dans les espaces en pleine terre :

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

Principes généraux

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

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

2.1.5. Constructions existantes

Définition

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

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

Principes généraux

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

2.2. Dispositions réglementaires - cas général

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

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

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

Règlement pièces écrites

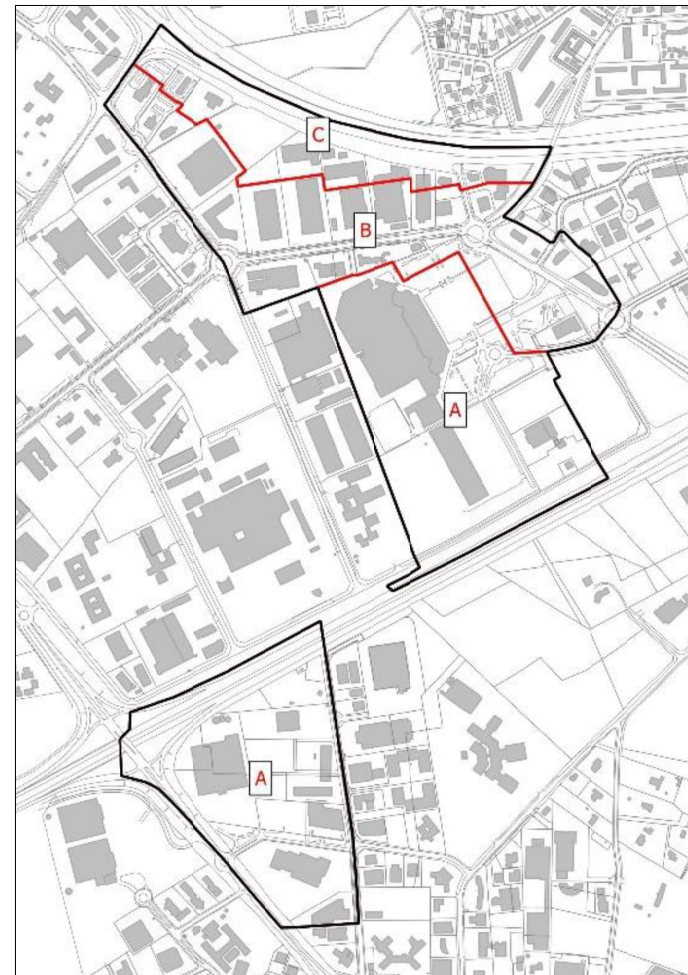
Pour les travaux concernant les constructions existantes, il faut se référer au "2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1" du présent règlement.

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

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

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

Schéma de secteurs



2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs

Implantation	En secteur C : Les bandes d'accès aux constructions à destination de commerces sont interdites.		
Recul	R ≥ 3 m ou adapté à la séquence sans pouvoir être <3 m ou indiqué au plan de zonage.		
Retrait	Cas général : L1 ≥ 0 m L2 ≥ 0 m	Terrain bordé par une zone UM ou UP : L1 le long de cette limite ≥ H _f L2 le long de cette limite ≥ 10 m	Terrain bordé par une zone A ou N : L1 le long de cette limite ≥ 20 m L2 le long de cette limite ≥ 20 m
Emprise bâtie	Non réglementée		
Espace en pleine terre	Secteur A	≥ 25% sur l'ensemble du terrain	Dans les marges de recul : ≥ 50 % (hors accès à la parcelle depuis le domaine public)
	Secteur B	≥ 25% sur l'ensemble du terrain	
	Secteur C	≥ 25% sur l'ensemble du terrain	Non réglementé
Hauteur	Non réglementée		

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

Implantation	En secteur C : Les bandes d'accès aux constructions à destination de commerces sont interdites. Les façades des commerces ou services de ce secteur présentant une vitrine ou entrée principale clientèle doivent être orientées vers la ou les voies et emprises publiques, ou la voie de desserte existante si le terrain d'assiette n'est pas desservi par une voie publique.		
Recul	R ≥ 3 m ou adapté à la séquence sans pouvoir être <3 m ou indiqué au plan de zonage.		
Retrait	Cas général : L1 ≥ 0 m L2 ≥ 0 m	Terrain bordé par une zone UM ou UP : L1 le long de cette limite ≥ H _f L2 le long de cette limite ≥ 10 m	Terrain bordé par une zone A ou N : L1 le long de cette limite ≥ 20 m L2 le long de cette limite ≥ 20 m
Emprise bâtie	Non réglementée		
Espace en pleine terre	Secteur A	≥ 15% sur l'ensemble du terrain	Dans les marges de recul : ≥ 25 % (hors accès à la parcelle depuis le domaine public)
	Secteur B	≥ 15% sur l'ensemble du terrain	
	Secteur C	≥ 15% sur l'ensemble du terrain	Non réglementé
Hauteur	Non réglementée		

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

2.3. Cas particuliers

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

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

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

Piscine et petite construction isolée (abri de jardin, réserve à bois...) :

Sont implantées sans tenir compte des retraits et de l'emprise bâtie tout en respectant un recul minimum de 3 mètres :

- une piscine par logement dont la hauteur n'excède pas 60 cm ;
- une seule petite construction isolée par logement, dès lors que son emprise bâtie est inférieure ou égale à 10 m² et que sa hauteur totale est inférieure ou égale à 2,50 m ;

Dans le cas d'une construction principale existant avant l'approbation du PLU, la piscine doit respecter les obligations en matière d'EPT précisées à l'article 2.2.2.

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

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

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

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

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

Dans le cas d'une construction comprenant de 50 % à 100 % de surface de plancher destinée à des constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les reculs et les retraits sont supérieurs ou égal à 0 m. Les emprises bâties et espaces en pleine terre ne sont pas réglementés.

2.3.3. Implantations différentes

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

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

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies et/ou emprises publiques, le recul s'applique sur l'ensemble des voies faisant l'objet d'une marge fixée au plan de zonage.

Nonobstant les dispositions fixées au "2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs", toute construction doit être implantée à au moins 20 m de la limite d'une zone A ou N.

2.3.4. Hauteurs différentes

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

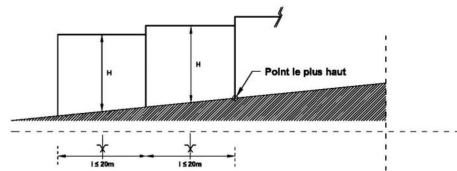
Règlement pièces écrites

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Règlement pièces écrites

2.3.6. Règles particulières relatives au bruit des infrastructures

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

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

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

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

Dispositions spécifiques aux entrées de ville :

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

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

2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

2.4.1. Aspect extérieur des constructions

2.4.1.1. Dispositions générales

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

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

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

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

Les éléments témoins d'une composition architecturale de qualité et/ou de l'histoire du site doivent être préservés et mis en valeur. Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

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

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

Matériaux

Règlement pièces écrites

Les matières réfléchissant la chaleur (Albédo élevé) et de teinte claire sont à privilégier sur les façades exposées au soleil afin de limiter le phénomène d'îlot de chaleur.

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

Toiture

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

Toute construction neuve supérieure à 1000 m² de surface de plancher doit comporter un dispositif de production d'énergie issue d'une ressource renouvelable (solaire thermique et / ou photovoltaïque, géothermie, biomasse) d'une production annuelle minimale de 20 kWh/m² d'emprise au sol. L'ensemble des productions concernées est calculée en énergie finale selon les modalités définies dans la réglementation thermique en vigueur.

Il peut être dérogé à cette règle dans les cas suivants :

- raccordement à un réseau de chaleur présentant un taux d'énergie renouvelable supérieur à 50%
- toitures du projet végétalisées
- incompatibilité liée à une technique ou réglementation en vigueur spécifique à l'activité principale envisagée

Façades

Les façades bordant les voies doivent faire l'objet d'un traitement particulier, les murs et pignons aveugles y sont interdits.

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

Dans la mesure du possible :

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

2.4.1.2. Constructions nouvelles

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

Ainsi, les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes.

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

2.4.1.3. Constructions existantes

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

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

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

Règlement pièces écrites

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

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

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

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

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

2.4.2. Clôtures

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

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

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

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

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

2.4.2.1. Clôtures existantes

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

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

Lors de travaux d'élargissement d'emprise de voirie conduisant à la démolition d'une clôture, celle-ci sera reconstruite en respectant les prescriptions de l'article 2.4.2.2.

2.4.2.2. Clôtures nouvelles

~~Les dispositifs de clôture, les matériaux utilisés à cette fin, leur aspect et leur teinte doivent permettre une bonne intégration dans les séquences urbaines et paysagères. Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale. Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu. Leur hauteur totale ne peut excéder 0,6 m.~~

~~En limites séparatives, la clôture doit être grillagée. Elle pourra être doublée d'une haie d'essences variées, notamment pour masquer les aires de stockages et éléments disgracieux. En bordure d'une zone A ou N, ces clôtures doivent être réalisées à l'aide d'un dispositif à claire-voie, de préférence doublé d'une haie arbustive d'essences variées.~~

~~Au titre de la "trame bleue" et/ou de la "trame verte", des dispositions particulières sont fixées au document traitant des "dispositions relatives à l'environnement et aux continuités écologiques, aux paysages et au patrimoine" du présent règlement. Dans les marges inconstructibles définies, les murs pleins sont interdits.~~

Règlement pièces écrites

Seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.). Les clôtures peuvent être végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et/ou arbustives.

En limite du domaine public :

1- Cas général :

Les clôtures sont constituées :

- soit d'un dispositif à claire-voie posé le cas échéant sur un mur bahut de 1 m de hauteur maximum. Le tout ne peut excéder au total 1,6 m, sauf impératif lié à la nature de l'activité prévue (entrepôt sous douane, site confidentiel défense, etc.)
- soit d'un grillage de teinte sombre, sauf nécessité ponctuelle de masquer des locaux de stockage des déchets ou des locaux et installations techniques.

2- En limite des axes faisant l'objet d'un recul RM au plan de zonage,

- l'incidence visuelle des clôtures sera minimisée. Le dispositif installé sera nécessairement doublé d'une haie arbustive d'essences variées ou plantées de grimpantes. Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune.
- lorsque des solutions hydrauliques compensatoires de type noues sont prévues, les clôtures devront être implantées dans la mesure du possible dans la solution compensatoire

En limites séparatives :

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

2.4.3. Affouillements et exhaussements du sol naturel

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

2.4.4. Aménagement des abords et plantations

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

Pour les constructions nouvelles, 50 % des places de stationnement requises réglementairement doivent être incluses dans l'emprise d'un ou plusieurs bâtiments.

Dans le cas de projets affectant des constructions existantes (réhabilitations, extensions, surélévations), l'emprise au sol des surfaces existantes bâties ou non avant travaux dédiées au stationnement et voirie ne peuvent être augmentées de plus 5 %.

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

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet.

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

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

Règlement pièces écrites

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.

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

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet.

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

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

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

Toutes aires de stationnement prévues dans le cadre d'un projet commercial soumis à autorisation spécifique d'exploitation intégreront des revêtements de surface, aménagements hydrauliques ou dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols. Ces dispositifs seront repris et expliqués dans la notice associée au projet.

Lorsque les aménagements intègrent la réalisation d'une aire de stationnement pour véhicules légers au sol et en extérieur d'une surface supérieure à 1000 m² ou dépassant 1000m² d'emprise au sol lorsqu'ils sont réalisés en ouvrage, la conception du projet intègre la possibilité d'implanter ultérieurement une production photovoltaïque en ombrières sur les parties ne présentant pas de masques solaires d'origines arborées ou bâties.

2.4.4.2. Aménagements dans la marge de recul

Les aménagements réalisés dans les marges de recul doivent recevoir un traitement soigné. Ils doivent favoriser l'infiltration naturelle de l'eau de pluie, dans le respect des normes qualitatives en vigueur. Conformément aux dispositions 2.2.1 et 2.2.2 du présent règlement, les marges de recul garantiront un minimum d'espace de pleine terre favorisant l'infiltration naturelle de l'eau de pluie, dans le respect des normes qualitatives en vigueur.

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

Dans les marges de recul supérieures ou égales à 6 m ou indiquées au plan de zonage au 1/5000e, les dispositions paysagères spécifiques aux clôtures et à la qualité des plantations seront exigées. Celles-ci sont respectivement précisées au 2.4.2.2 et 2.4.4.4 du présent règlement.

Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues ou de fossés paysagés et plantés doit être privilégiée.

En particulier, sur les axes faisant l'objet d'un recul Rm au plan de zonage au 1/5000e, les marges de recul accueilleront en priorité les éventuelles solutions compensatoires, qui devront être paysagées en lien avec l'espace public limitrophe et/ ou, le cas échéant, les aménagements paysagers des parcelles mitoyennes.

2.4.4.3. Espaces extérieurs affectés au stockage

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

Règlement pièces écrites

où une localisation sur un des côtés du bâtiment peut être envisagée, dès lors qu'un traitement paysager de la façade sur rue est réalisé.

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

2.4.4.4. Aménagement paysager et plantations

Sont considérés comme :

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

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

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

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

Le traitement des espaces extérieurs et paysagers affectés au projet doit être soigné.

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

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

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

Sont considérés comme :

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

Lorsqu'un arbre de moyen ou grand développement est coupé lors du projet, un sujet qui aura un gabarit équivalent à l'âge adulte doit être replanté sur le terrain, sous réserve de la conformité aux règles de droit civil et sauf disposition différente liée à une autorisation de défrichement au titre du code forestier.

Les aménagements paysagers devront mettre en réseau les espaces « de nature » identifiés ou non au PLU. Ils devront favoriser les continuités paysagères et les accroches aux trames vertes et bleues identifiées aux alentours afin de limiter les ruptures écologiques : l'orientation et les principes d'implantation des constructions devront pour cela prendre en compte et favoriser la qualité paysagère et la biodiversité présente sur le terrain avant aménagement. L'armature paysagère à mettre en place sera composée d'espaces naturels en pleine terre spécifiquement dédiés à la pérennisation et l'amélioration des conditions de biodiversité du site. Les lisières de ces espaces feront l'objet d'une attention particulière afin de ne pas rompre les continuités.

Plantations dans les marges de recul :

- Il sera planté au moins 1 arbre de grand développement par tranche de 75m² d'espace de plein terre, dans les marges de recul repérées au plan de zonage au 1/5000^e,
- Dans les marges de recul, supérieures ou égales à 6 m, les plantations doivent comporter des arbres de moyen ou grand développement en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non allergènes.
- Dans le cas de marges de recul inférieures, elles seront plantées d'arbustes et de plantes couvre-sol

Plantations dans les marges de retrait :

Les aménagements réalisés dans les marges de retrait doivent recevoir un traitement soigné. Ils doivent favoriser l'infiltration naturelle de l'eau de pluie, dans le respect des normes qualitatives en vigueur. Les marges de retrait seront plantées d'arbres et/ou arbustes en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non allergènes.

Règlement pièces écrites

Espaces boisés classés existants ou à créer et arbres isolés

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

Plantations à réaliser

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

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

Dans les PAR situés en bord de cours d'eau et le long des limites séparatives d'un terrain, les plantations en baliveaux et/ou en cépées sont admises. Dans tous les cas, les plantations doivent être réalisées avec des essences variées privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.

3. Desserte par les réseaux et services urbains

3.1. Desserte par la voirie

3.1.1. Définition de la desserte

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

3.1.2. Conditions de desserte

Qu'elles soient publiques ou privées, lors de la création de voies nouvelles ou de la requalification/élargissement de voies existantes, les emprises, autorisées ou imposées, doivent tenir compte : - du caractère des lieux et des composantes paysagères et naturelles environnantes ;

- des conditions de sécurité des accès et des usagers ;
- de la vocation de ces voies ;
- des services qu'elles doivent permettre d'assurer.

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

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

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

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

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

3.2. Accès

3.2.1. Définition de l'accès

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

3.2.2. Conditions d'accès

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Un seul accès par opération sera possible sur les secteurs suivants, desservies par une voirie riveraine d'un itinéraire bus structurant, à savoir :

- avenue Gustave Eiffel, de l'avenue du Haut-Lévêque à l'avenue de Saiga ;
- et avenue de Tuileranne.

3.2.3. Bande d'accès ou servitude de passage

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

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

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

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

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

3.3.1. Eau potable

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

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

3.3.2. Eaux pluviales

3.3.2.1. Généralités

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

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

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

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

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

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

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

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales en aérien (noues, bassins, etc...) seront préférentiellement disposés dans les marges de recul et retraits, conformément aux dispositions 2.4.2 et 2.4.4, du présent règlement.

3.3.2.2. Rabattement d'eau de nappe

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

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

3.3.3. Assainissement

3.3.3.1. Dans les secteurs d'assainissement collectif

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

- Eaux usées domestiques :

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

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

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

- Eaux usées non domestiques :

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

3.3.3.2. Dans les secteurs d'assainissement non collectif

- Eaux usées domestiques :

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

- Eaux usées non domestiques :

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

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

3.3.3.3. Cas particuliers des eaux de piscines privées

Le rejet des eaux des piscines doit être traité dans le respect de la réglementation en vigueur. Ainsi, les eaux de vidange doivent être prioritairement rejetées dans le milieu naturel après élimination des produits de désinfection. Par contre, les eaux de lavage (filtre...) sont assimilées à des eaux usées domestiques et doivent être traitées en conséquence.

3.3.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

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

Sauf impératif technique, les installations liées aux réseaux (armoire technique, transformateur...) doivent être intégrées aux constructions.

Les locaux techniques indépendants doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, haie compacte.

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

Le regroupement des espaces techniques sera à privilégier (coffrets Electricité, eau, gaz, télécoms...)

3.3.5. Numérique

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

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

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

3.4. Collecte des déchets

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

3.5. Réseau de chaleur

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

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU 3.1

BORDEAUX MÉTROPOLÉ

Règlement pièces écrites

Règlement zone UPZ1

Projet Bordeaux Inno Campus Extra-Rocade

> Version projet MECDU – BIC-Extra-Rocade

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



Règlement pièces écrites

1. Fonctions urbaines	3
1.1. Destination des constructions	3
1.2. Occupations et utilisations du sol interdites	5
1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	6
1.3.1. Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique	6
1.3.2. Conditions particulières relatives à la destination des constructions	6
1.3.3. Conditions particulières relatives à la diversité sociale, à l'habitat et au logement	7
1.3.4. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances	7
1.3.5. Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager	8
1.3.6. Autres conditions particulières	8
1.4. Conditions de réalisation des aires de stationnement	9
1.4.1. Stationnement des véhicules motorisés	9
1.4.2. Stationnement des vélos	11
2. Morphologie urbaine	13
2.1. Définitions et principes	13
2.1.1. Emprise bâtie	13
2.1.2. Implantation des constructions	13
2.1.3. Hauteurs (HF et HT)	15
2.1.4. Espaces en pleine terre	16
2.1.5. Constructions existantes	16
2.2. Dispositions réglementaires - cas général	16
2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs	18
2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1	18
2.3. Cas particuliers	19
2.3.1. Piscines et constructions annexes à l'habitation de faibles dimensions	19
2.3.2. Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	19
2.3.3. Implantations différentes	19
2.3.4. Hauteurs différentes	19
2.3.5. Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager	20
2.3.6. Règles particulières relatives au bruit des infrastructures	21
2.3.7. Règles particulières applicables le long des routes classées à grande circulation	21
2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	21
2.4.1. Aspect extérieur des constructions	21
2.4.2. Clôtures	23
2.4.3. Affouillements et exhaussements du sol naturel	24
2.4.4. Aménagement des abords et plantations	24
3. Desserte par les réseaux et services urbains	26
3.1. Desserte par la voirie	26
3.1.1. Définition de la desserte	26
3.1.2. Conditions de desserte	26
3.2. Accès	26
3.2.1. Définition de l'accès	26
3.2.2. Conditions d'accès	27
3.2.3. Bande d'accès ou servitude de passage	27
3.3. Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	28
3.3.1. Eau potable	28
3.3.2. Eaux pluviales	28
3.3.3. Assainissement	28
3.3.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications	29
3.3.5. Numérique	29
3.4. Collecte des déchets	30

1. Fonctions urbaines

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

1.1. Destination des constructions

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

Ces définitions sont communes à l'ensemble des zones.

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

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

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

Définitions

• Artisanat :

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

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

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

• Bureaux :

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

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

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

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

• Commerce :

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

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

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

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

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

• Entrepôts :

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

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

• Exploitation agricole et forestière :

Cette destination comprend :

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

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

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

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

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

• Habitation :

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

• Hébergement hôtelier :

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

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

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

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

• Industrie :

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

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

• Services publics ou d'intérêt collectif :

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

Règlement pièces écrites

Elle concerne également :

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

Principes généraux

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

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

1.2. Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

En tous secteurs : A, B et C (les secteurs étant repérés dans le schéma figurant au chapitre "2. Morphologie urbaine") :

- Les constructions destinées à l'entrepôt, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, ou le changement de destination vers cette destination à l'exception de celles prévues au « 1.3 occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières »
- Les constructions destinées à l'habitation, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- L'aménagement de terrains de camping / caravaning ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs isolées.
- Les terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou l'installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent, à l'exception des terrains familiaux locatifs portés par une collectivité locale et des dispositifs prévus dans le cadre du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.
- Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, d'anciens véhicules désaffectés sauf s'ils sont directement liés et nécessaires à une destination autorisée dans la zone.

En secteur C (repéré dans le schéma figurant au chapitre "2. Morphologie urbaine") :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, ou le changement de destination vers cette destination, à l'exception de celles prévues au "1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".

Règlement pièces écrites

1.3. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

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

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

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

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

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

1.3.2. Conditions particulières relatives à la destination des constructions

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

1.3.2.1. Constructions destinées à l'entrepôt

En tous secteurs A, B et C :

La construction, la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de constructions à destination d'entrepôt qui apportent un service au fonctionnement de l'agglomération ou de la zone d'implantation, de distribution urbaine des marchandises, de logistique urbaine ou de services de proximité, et le commerce de gros ; ces activités doivent être en lien avec les caractéristiques de la zone (notamment infrastructures et activités existantes) et leur impact sur la circulation, qui doit être apprécié compte tenu de la localisation des accès, de la nature et de l'intensité du trafic généré (fréquence journalière, nombre et gabarit des véhicules) doit être compatible avec la zone.

Est également autorisée la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de constructions à destination d'entrepôts existants avant l'approbation du PLU 3.1, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

1.3.2.2. Constructions destinées à l'habitation

En tous secteurs A, B et C :

Dès lors qu'elles sont liées et nécessaires aux activités présentes sur la zone (direction, surveillance, gardiennage) :

- les constructions destinées à l'habitation ;
- la réhabilitation, l'extension, la surélévation des constructions destinées à l'habitation ;
- le changement de destination vers l'habitation.

Est également autorisée la réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation des constructions existantes avant l'approbation du PLU 3.1 destinées à l'habitation, sans création de nouveau logement, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

1.3.2.3. Constructions à destination d'hébergement hôtelier

En secteur C :

La réhabilitation, l'extension et / ou la surélévation de constructions à destination d'hébergement hôtelier existantes avant l'approbation du PLU 3.1, dans la limite de 20 % de la surface de plancher avant travaux.

1.3.2.4. Constructions à destination d'exploitation agricole et forestière

En tous secteurs A, B et C :

Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole sont autorisées dès lors qu'elles ne compromettent pas le développement des activités existantes ou projeté dans la zone.

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

Sans objet.

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

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

1.3.4.1. Risques naturels et technologiques

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

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

1.3.4.2. Installations classées

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

1.3.4.3. Protection des constructions contre le ruissellement des eaux pluviales

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

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

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

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

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

1.3.4.4. Affouillements et exhaussements

Les affouillements et les exhaussements sont autorisés dès lors :

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

1.3.4.5. Protection des aqueducs et des ressources naturelles

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

1.3.4.6. Bruit de l'aéroport

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

1.3.4.7. Bruit des infrastructures

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

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

La présente règle ne s'applique pas dès lors que le projet est situé dans une "séquence concernée par des dispositions particulières d'entrée de ville" repérée au plan de zonage, en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme.

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

1.3.5.1. Continuités écologiques et / ou patrimoine bâti et paysager

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

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

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

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

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

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

1.3.5.3. Plantations à réaliser

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

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

1.3.6. Autres conditions particulières

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

1.3.6.1. Routes classées à grande circulation

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

Règlement pièces écrites

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

Sur certains secteurs qui ont fait l'objet d'une étude d'aménagement, le PLU fixe de nouvelles règles d'implantation prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale et l'insertion urbaine et paysagère. Ces secteurs, ayant fait l'objet d'une étude, sont identifiés au plan de zonage en "entrée de ville". Dans ce cadre, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des dispositions particulières fixées au plan de zonage et/ou au présent règlement (au 2.3.7 "Règles particulières applicables le long des routes classées à grande circulation") et/ou dans une orientation d'aménagement et de programmation territoriale.

1.4. Conditions de réalisation des aires de stationnement

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

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

1.4.1. Stationnement des véhicules motorisés

1.4.1.1. Modalités qualitatives de réalisation des places de stationnement

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

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

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

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

Pour tout projet de parking de 10 places et plus, en complément de la réglementation en vigueur, au moins 10% des places devront être raccordées à un point de charge (avec une place minimum obligatoire), offrant aux utilisateurs du parc de stationnement la possibilité d'un rechargement du véhicule.

Pour les projets soumis à autorisation d'exploitation commerciale des dispositions spécifiques aux constructions de stationnement liées aux toitures et aux abords des constructions sont identifiées dans les dispositions générales du « 2.4.1. Aspect extérieur des constructions » et 2.4.4.1 : Espaces affectés au stationnement, voiries, constructions semi-enterrées »

Sauf impossibilité technique, pour tout projet de parking de plus de 100 places, la gestion du stationnement devra se faire en ouvrage (parking sous-terrain ou semi-enterré, parking silo...) pour au moins 25% des places.

1.4.1.2. Modalités de calcul des places de stationnement

- Règle générale :

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

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

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

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

Règlement pièces écrites

Si une opération d'aménagement ou de construction comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, celle-ci doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata des normes applicables à chacune d'elles. Cependant, les normes précitées peuvent être réduites de 50% maximum si les places de stationnement correspondent à des occupations non concomitantes. Le nombre de places à réaliser doit néanmoins être au moins égal à celui correspondant à la destination générant le plus de places de stationnement parmi les destinations concernées.

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

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

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

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

Toute réalisation de nouveau logement, y compris sans création de surface de plancher, engendre l'application des normes indiquées au "1.4.1.3. Normes de stationnement".

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

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

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

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

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

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

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

- Conditions particulières relatives aux commerces et aux cinémas :

Nonobstant toute disposition contraire des règles spécifiques à chaque zone, les surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1^{er} et 4^{er} du I de l'article L.752-1 du Code de commerce et à l'autorisation prévue au 1^{er} 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 :

Règlement pièces écrites

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

1.4.1.3. Normes de stationnement

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

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

SP : surface de plancher ; SP/logt : surface de plancher par logement ; HH : hébergement hôtelier ; PM : périmètre de modération

1.4.2. Stationnement des vélos

1.4.2.1. Modalités qualitatives de réalisation des places de stationnement

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

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

Règlement pièces écrites

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

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

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

1.4.2.2. Modalités de calcul des places de stationnement

Les normes de stationnement vélos sont applicables à toute construction.

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

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

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

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

1.4.2.3. Normes de stationnement

Destinations	Secteur 5
Habitation	2 logements et + : 5% au moins de la SP avec un minimum de 5 m ² , ou 3% au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3 m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages.
Hébergement hôtelier (HH)	1 place au moins pour 4 chambres avec un minimum de 5 m ²
Bureaux	1,5 % au moins de SP avec un minimum de 5 m ² , ou 1% au moins de la SP avec une hauteur utile sous plafond du local concerné de 3m et la mise en œuvre de systèmes d'accrochage à étages
Commerces	SP affectée aux commerces hors réserves <ou= à 300 m ² : Non réglementé
	SP affectée aux commerces hors réserves > à 300 m ² : 1% au moins de la SP de la construction affectée aux commerces hors réserves avec un minimum de 5m2 (SP plafonnée à 10 000m2)
Entrepôt, Exploitations agricoles et forestières	Non réglementé
Artisanat, Industrie, Services Publics ou d'Intérêt Collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard du réseau d'itinéraires cyclables (espaces minimum dédié de 5 m ² . Les dispositifs couverts destinés au stationnement des vélos doivent être réalisés de manière à assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans gêne ni report sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

SP : surface de plancher



2. Morphologie urbaine

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

Ces droits à construire sont déterminés par l'application cumulée des règles d'implantation (recul (R), retrait par rapport aux limites séparatives (L1 et L2), emprise bâtie, hauteurs (H1 et H2) et espace en pleine terre).

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

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

2.1. Définitions et principes

2.1.1. Emprise bâtie

Définition

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

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

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

Sont déduits :

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

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

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

2.1.2. Implantation des constructions

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

2.1.2.1. Recul (R)

Définition

Le recul R d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies, qu'elles soient publiques ou privées ("voiries à vocation dominante des déplacements", "voiries à vocation relationnelle et de proximité" telles que définies



au "3.1.2 Conditions de desserte" du présent règlement) et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique (VEP).

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

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

Principes généraux

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

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

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

A l'exception des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite, dûment exigées par la réglementation en vigueur, le stationnement est interdit dans une bande de 3 m à compter des voies et emprises publiques. Leurs conditions de réalisation sont définies au paragraphe "2.4.4.1. Espaces affectés au stationnement, voiries, constructions semi-enterrées".

2.1.2.2. Retraits (L1 et L2)

Définition

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

Celles-ci s'entendent de la manière suivante :

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

Dans le cas où le retrait L est dépendant de la hauteur H de la construction, cette hauteur est mesurée sur la façade la plus proche de la limite séparative, puis, le cas échéant, proportionnellement aux différentes hauteurs de la façade (voir croquis dans le glossaire).

Principes généraux

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

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

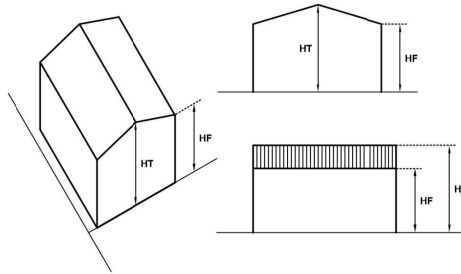
Règlement pièces écrites

2.1.3. Hauteurs (HF et HT)

Définition

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

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



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

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

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

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

Principes généraux

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

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

Règlement pièces écrites

2.1.4. Espaces en pleine terre

Définition

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

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

Sont notamment interdits dans les espaces en pleine terre :

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

Toutefois, sont admis dans les espaces en pleine terre :

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

Principes généraux

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

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

2.1.5. Constructions existantes

Définition

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

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

Principes généraux

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

2.2. Dispositions réglementaires - cas général

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

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

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

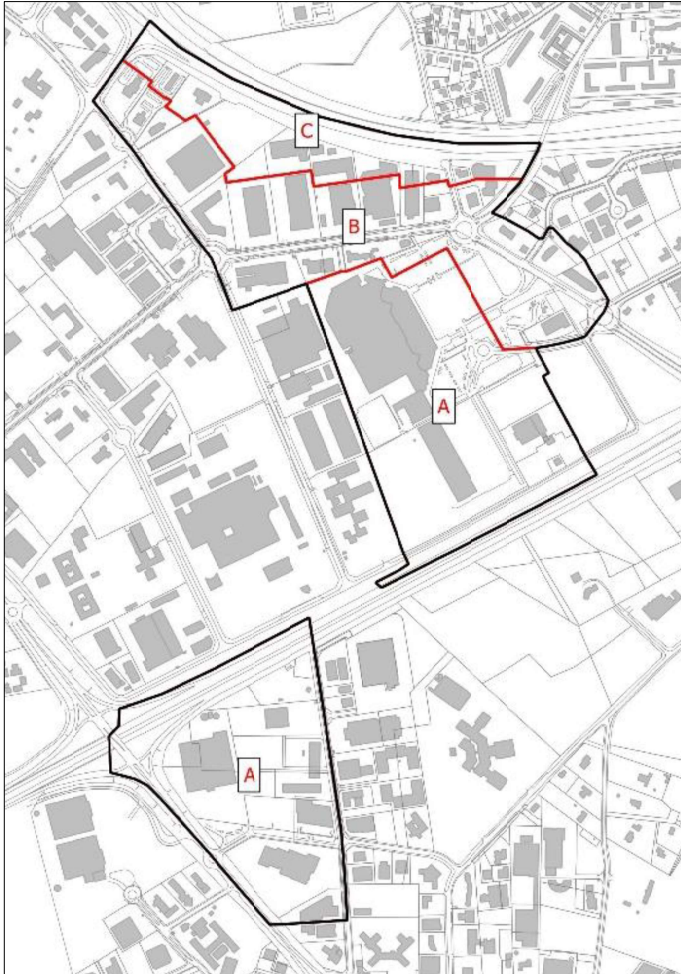
Pour les travaux concernant les constructions existantes, il faut se référer au "2.2.2. Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du PLU 3.1" du présent règlement.

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

Règlement pièces écrites

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

Schéma de secteurs



Règlement pièces écrites

2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs

Implantation	En secteur C : Les bandes d'accès aux constructions à destination de commerces sont interdites.			
Recul	R ≥ 3 m ou adapté à la séquence sans pouvoir être <3 m ou indiqué au plan de zonage.			
Retrait	Cas général : L1 ≥ 0 m L2 ≥ 0 m	Terrain bordé par une zone UP : L1 le long de cette limite ≥ Hf L2 le long de cette limite ≥ 10 m		
Emprise bâtie	Non réglementée			
Espace en pleine terre	Secteur A	≥ 25% sur l'ensemble du terrain	Dans les marges de recul :	Non réglementé
	Secteur B	≥ 25% sur l'ensemble du terrain		≥ 50 % (hors accès à la parcelle depuis le domaine public)
	Secteur C	≥ 25% sur l'ensemble du terrain		Non réglementé
Hauteur	Non réglementée			

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

Implantation	En secteur C : Les bandes d'accès aux constructions à destination de commerces sont interdites. Les façades des commerces ou services de ce secteur présentant une vitrine ou entrée principale clientèle doivent être orientées vers la ou les voies et emprises publiques, ou la voie de desserte existante si le terrain d'assiette n'est pas desservi par une voie publique.			
Recul	R ≥ 3 m ou adapté à la séquence sans pouvoir être <3 m ou indiqué au plan de zonage.			
Retrait	Cas général : L1 ≥ 0 m L2 ≥ 0 m	Terrain bordé par une zone UP : L1 le long de cette limite ≥ Hf L2 le long de cette limite ≥ 10 m		
Emprise bâtie	Non réglementée			
Espace en pleine terre	Secteur A	≥ 15% sur l'ensemble du terrain	Dans les marges de recul :	Non réglementé
	Secteur B	≥ 15% sur l'ensemble du terrain		≥ 25 % (hors accès à la parcelle depuis le domaine public)
	Secteur C	≥ 15% sur l'ensemble du terrain		Non réglementé
Hauteur	Non réglementée			

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

2.3. Cas particuliers

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

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

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

Piscine et petite construction isolée (abri de jardin, réserve à bois...) :

Sont implantées sans tenir compte des retraits et de l'emprise bâtie tout en respectant un recul minimum de 3 mètres :

- une piscine par logement dont la hauteur n'excède pas 60 cm ;
- une seule petite construction isolée par logement, dès lors que son emprise bâtie est inférieure ou égale à 10 m² et que sa hauteur totale est inférieure ou égale à 2,50 m ;

Dans le cas d'une construction principale existant avant l'approbation du PLU, la piscine doit respecter les obligations en matière d'EPT précisées à l'article 2.2.2.

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

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

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

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

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

Dans le cas d'une construction comprenant de 50 % à 100 % de surface de plancher destinée à des constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les reculs et les retraits sont supérieurs ou égal à 0 m. Les emprises bâties et espaces en pleine terre ne sont pas réglementés.

2.3.3. Implantations différentes

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

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

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies et/ou emprises publiques, le recul s'applique sur l'ensemble des voies faisant l'objet d'une marge fixée au plan de zonage.

Nonobstant les dispositions fixées au "2.2.1. Constructions, installations et aménagements neufs", toute construction doit être implantée à au moins 20 m de la limite d'une zone A ou N.

2.3.4. Hauteurs différentes

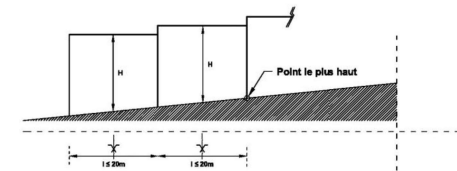
Lorsqu'une construction nouvelle, une extension et/ou une surélévation s'adosse à une construction existante, dont les hauteurs sont supérieures aux hauteurs HF et HT autorisées, la hauteur maximum de la construction nouvelle, de l'extension et/ou de la surélévation peut atteindre ces hauteurs différentes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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.6. Règles particulières relatives au bruit des infrastructures

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

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

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

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

Dispositions spécifiques aux entrées de ville :

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

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

2.4. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

2.4.1. Aspect extérieur des constructions

2.4.1.1. Dispositions générales

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

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

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

Les éléments témoins d'une composition architecturale de qualité et/ou de l'histoire du site doivent être préservés et mis en valeur. Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

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

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

Matériaux

Les matières réfléchissant la chaleur (Albédo élevé) et de teinte claire sont à privilégier sur les façades exposées au soleil afin de limiter le phénomène d'îlot de chaleur.

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

Toiture

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

Toute construction neuve supérieure à 1000 m² de surface de plancher doit comporter un dispositif de production d'énergie issue d'une ressource renouvelable (solaire thermique et / ou photovoltaïque, géothermie, biomasse) d'une production annuelle minimale de 20 kWh^{ef} / m² d'emprise au sol. L'ensemble des productions concernées est calculée en énergie finale selon les modalités définies dans la réglementation thermique en vigueur.

Il peut être dérogé à cette règle dans les cas suivants :

- raccordement à un réseau de chaleur présentant un taux d'énergie renouvelable supérieur à 50%
- toitures du projet végétalisées
- incompatibilité liée à une technique ou réglementation en vigueur spécifique à l'activité principale envisagée

Façades

Les façades bordant les voies doivent faire l'objet d'un traitement particulier, les murs et pignons aveugles y sont interdits.

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

Dans la mesure du possible :

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

2.4.1.2. Constructions nouvelles

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

Ainsi, les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes.

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

2.4.1.3. Constructions existantes

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

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

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

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

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

Règlement pièces écrites

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

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

2.4.2. Clôtures

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

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

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

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

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

2.4.2.1. Clôtures existantes

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

Lors de travaux d'élargissement d'emprise de voirie conduisant à la démolition d'une clôture, celle-ci sera reconstruite en respectant les prescriptions de l'article 2.4.2.2.

2.4.2.2. Clôtures nouvelles

En limite du domaine public :

1- Cas général :

Les clôtures sont constituées :

- soit d'un dispositif à claire-voie posé le cas échéant sur un mur bahut de 1 m de hauteur maximum. Le tout ne peut excéder au total 1,6 m, sauf impératif lié à la nature de l'activité prévue (entrepôt sous douane, site confidentiel défense, etc.)
- soit d'un grillage de teinte sombre, sauf nécessité ponctuelle de masquer des locaux de stockage des déchets ou des locaux et installations techniques.

2- En limite des axes faisant l'objet d'un recul RM au plan de zonage,

- l'incidence visuelle des clôtures sera minimisée. Le dispositif installé sera nécessairement doublé d'une haie arbustive d'essences variées ou plantées de grimpantes. Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune.
- lorsque des solutions hydrauliques compensatoires de type noues sont prévues, les clôtures devront être implantées dans la mesure du possible dans la solution compensatoire

En limites séparatives :

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

Règlement pièces écrites

2.4.3. Affouillements et exhaussements du sol naturel

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

2.4.4. Aménagement des abords et plantations

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

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

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet.

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

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

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

Toutes aires de stationnement prévues dans le cadre d'un projet commercial soumis à autorisation spécifique d'exploitation intégreront des revêtements de surface, aménagements hydrauliques ou dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols. Ces dispositifs seront repris et expliqués dans la notice associée au projet.

Lorsque les aménagements intègrent la réalisation d'une aire de stationnement pour véhicules légers au sol et en extérieur d'une surface supérieure à 1000 m² ou dépassant 1000m² d'emprise au sol lorsqu'ils sont réalisés en ouvrage, la conception du projet intègre la possibilité d'implanter ultérieurement une production photovoltaïque en ombrières sur les parties ne présentant pas de masques solaires d'origines arborées ou bâties.

2.4.4.2. Aménagements dans la marge de recul

Les aménagements réalisés dans les marges de recul doivent recevoir un traitement soigné. Conformément aux dispositions 2.2.1 et 2.2.2 du présent règlement, les marges de recul garantiront un minimum d'espace de pleine terre favorisant l'infiltration naturelle de l'eau de pluie, dans le respect des normes qualitatives en vigueur.

Dans les marges de recul supérieures ou égales à 6 m ou indiquées au plan de zonage au 1/5000e, les dispositions paysagères spécifiques aux clôtures et à la qualité des plantations seront exigées. Celles-ci sont respectivement précisées au 2.4.2.2 et 2.4.4.4 du présent règlement.

Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues ou de fossés paysagés et plantés doit être privilégiée.

En particulier, sur les axes faisant l'objet d'un recul Rm au plan de zonage au 1/5000e, les marges de recul accueilleront en priorité les éventuelles solutions compensatoires, qui devront être paysagées en lien avec l'espace public limitrophe et/ou, le cas échéant, les aménagements paysagers des parcelles mitoyennes.

2.4.4.3. Espaces extérieurs affectés au stockage

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

Règlement pièces écrites

où une localisation sur un des côtés du bâtiment peut être envisagée, dès lors qu'un traitement paysager de la façade sur rue est réalisé.

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

2.4.4.4. Aménagement paysager et plantations

Le traitement des espaces extérieurs et paysagers affectés au projet doit être soigné.

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

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

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

Sont considérés comme :

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

Lorsqu'un arbre de moyen ou grand développement est coupé lors du projet, un sujet qui aura un gabarit équivalent à l'âge adulte doit être replanté sur le terrain, sous réserve de la conformité aux règles de droit civil et sauf disposition différente liée à une autorisation de défrichement au titre du code forestier.

Les aménagements paysagers devront mettre en réseau les espaces « de nature » identifiés ou non au PLU. Ils devront favoriser les continuités paysagères et les accroches aux trames vertes et bleues identifiées aux alentours afin de limiter les ruptures écologiques : l'orientation et les principes d'implantation des constructions devront pour cela prendre en compte et favoriser la qualité paysagère et la biodiversité présente sur le terrain avant aménagement. L'armature paysagère à mettre en place sera composée d'espaces naturels en pleine terre spécifiquement dédiés à la pérennisation et l'amélioration des conditions de biodiversité du site. Les lisières de ces espaces feront l'objet d'une attention particulière afin de ne pas rompre les continuités.

Plantations dans les marges de recul :

- Il sera planté au moins 1 arbre de grand développement par tranche de 75m² d'espace de plein terre, dans les marges de recul repérées au plan de zonage au 1/5000^e,
- Dans les marges de recul, supérieures ou égales à 6 m, les plantations doivent comporter des arbres de moyen ou grand développement en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non allergènes.
- Dans le cas de marges de recul inférieures, elles seront plantées d'arbustes et de plantes couvre-sol

Plantations dans les marges de retrait :

Les aménagements réalisés dans les marges de retrait doivent recevoir un traitement soigné. Ils doivent favoriser l'infiltration naturelle de l'eau de pluie, dans le respect des normes qualitatives en vigueur. Les marges de retrait seront plantées d'arbres et/ou arbustes en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non allergènes.

Espaces boisés classés existants ou à créer et arbres isolés

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

Plantations à réaliser

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

Règlement pièces écrites

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

Dans les PAR situés en bord de cours d'eau et le long des limites séparatives d'un terrain, les plantations en baliveaux et/ou en cépées sont admises. Dans tous les cas, les plantations doivent être réalisées avec des essences variées privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.

3. Desserte par les réseaux et services urbains

3.1. Desserte par la voirie

3.1.1. Définition de la desserte

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

3.1.2. Conditions de desserte

Qu'elles soient publiques ou privées, lors de la création de voies nouvelles ou de la requalification/élargissement de voies existantes, les emprises, autorisées ou imposées, doivent tenir compte : - du caractère des lieux et des composantes paysagères et naturelles environnantes ;

- des conditions de sécurité des accès et des usagers ;
- de la vocation de ces voies ;
- des services qu'elles doivent permettre d'assurer.

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

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

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

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

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

3.2. Accès

3.2.1. Définition de l'accès

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

Règlement pièces écrites

3.2.2. Conditions d'accès

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Un seul accès par opération sera possible sur les secteurs suivants, desservies par une voirie riveraine d'un itinéraire bus structurant, à savoir :

- avenue Gustave Eiffel, de l'avenue du Haut-Lévêque à l'avenue de Saïge ;
- et avenue de Tuileranne.

3.2.3. Bande d'accès ou servitude de passage

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

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

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

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

Règlement pièces écrites

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

3.3.1. Eau potable

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

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

3.3.2. Eaux pluviales

3.3.2.1. Généralités

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

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

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

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

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

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

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

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales en aérien (noues, bassins, etc...) seront préférentiellement disposés dans les marges de recul et retraits, conformément aux dispositions 2.4.2 et 2.4.4, du présent règlement.

3.3.2.2. Rabattement d'eau de nappe

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

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

3.3.3. Assainissement

3.3.3.1. Dans les secteurs d'assainissement collectif

Dans les secteurs desservis ou prévus d'être desservis par un réseau collectif d'assainissement, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduaires doit être raccordé au réseau public

Règlement pièces écrites

d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur. Ces secteurs figurent dans les annexes informatives du PLU 3.1.

- Eaux usées domestiques :

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

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

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

- Eaux usées non domestiques :

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

3.3.3.2. Dans les secteurs d'assainissement non collectif

- Eaux usées domestiques :

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

- Eaux usées non domestiques :

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

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

3.3.3.3. Cas particuliers des eaux de piscines privées

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

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

3.3.4. Alimentation en énergie et réseaux de communications

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

Sauf impératif technique, les installations liées aux réseaux (armoire technique, transformateur...) doivent être intégrées aux constructions.

Les locaux techniques indépendants doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type muret, panneau à claire-voie, haie compacte.

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

Le regroupement des espaces techniques sera à privilégier (coffrets Electricité, eau, gaz, télécoms...)

3.3.5. Numérique

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

Règlement pièces écrites

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

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

3.4. Collecte des déchets

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

3.5. Réseau de chaleur

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



Pièce complémentaire n°10 Emplacements réservés de voirie

Présentation des emplacements réservés

(IV. B2. Rapport de présentation – partie 2.3.5.)

Liste des emplacements réservés de voirie - Version après mise en compatibilité

(IV. B5. Documents du PLU nécessitant d'évoluer – partie 3.1)

Pour répondre aux avis de l'AE et des PPA, il est proposé :

- de faire évoluer la liste des emplacements réservés de voirie (ERV) afin de supprimer les emplacements ER-BIC-053 à 56 situés en dehors du périmètre (remarque n°14), d'ajouter les emplacements ER-BIC-058 à 64 non mentionnés (remarque n°40) et d'adapter la codification à celle du PLUi existant (remarques n°16 et 41).
- de préciser la localisation et la nature des emplacements réservés (remarque n°8).

Cela induit donc la mise à jour comme suit de la présentation des emplacements réservés de voirie du rapport de présentation et de la liste des emplacements réservés - Version après mise en compatibilité.

IV. B2. Rapport de présentation

2.3.5 Emplacements réservés et de servitudes de localisation

Des emplacements réservés de voirie et des servitudes de localisation sont créés et modifiés pour les voies à créer ou restructurer du projet :

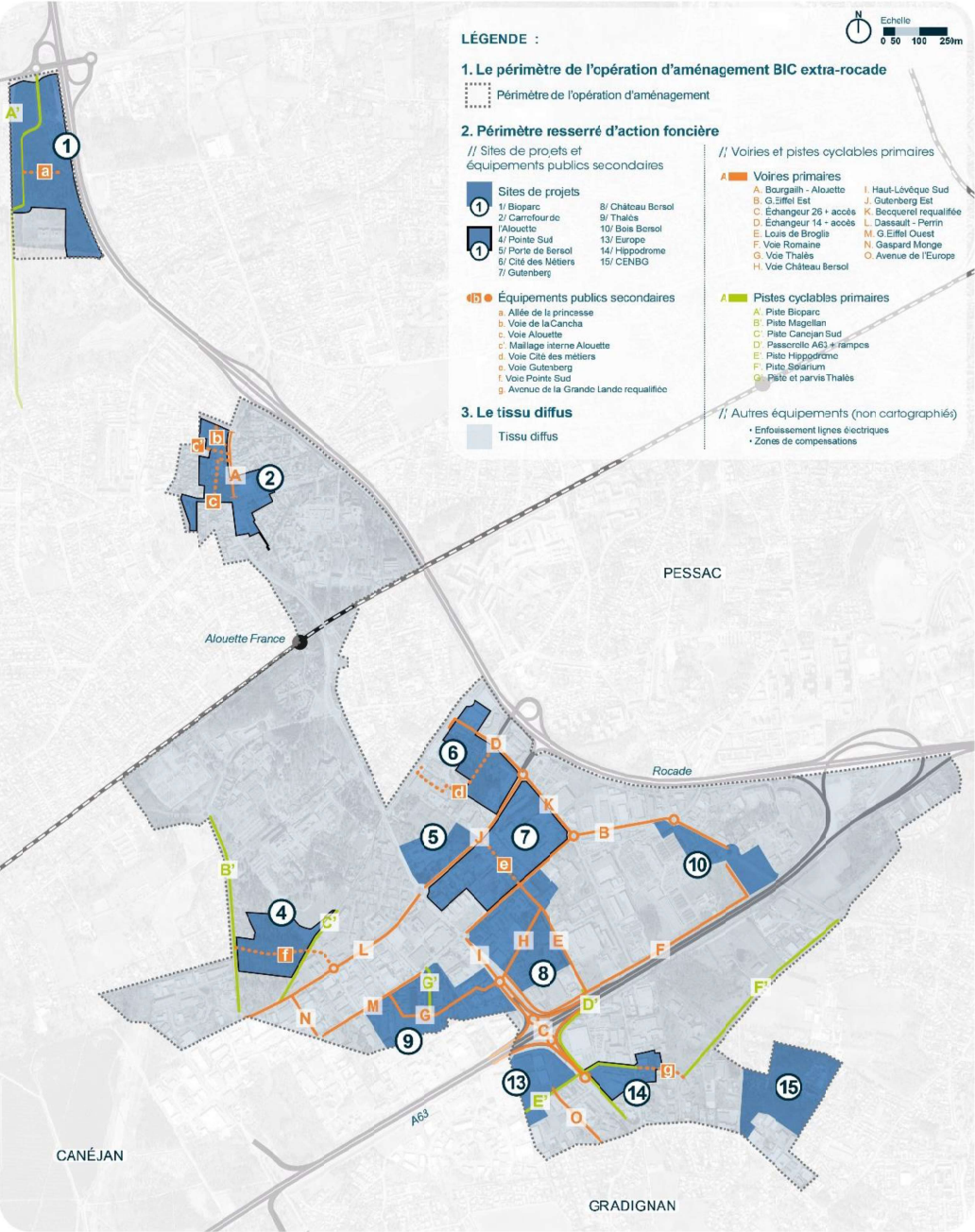


Figure 1 : Programme de construction et d'équipements publics

> Création et modification d'emplacements réservés de voirie

Les emplacements réservés de voirie et servitudes de localisation suivants sont créés pour les voies à créer ou restructurer du projet :

Pour mettre en œuvre le programme d'équipement public présentés sur la carte ci-dessus :

- 24 emplacements réservés de voirie sont créés :

Ref.	Pg Equipement	N° Ref	N° ERV	Désignation de l'opération	Emprise	Commune
b	Voie Cancha	ER-BIC-001	TXX1	Création d'une voie de liaison interne entre les avenues de Monbalon et du Bourgailh	13 m	Pessac
c	Voie Alouette	ER-BIC-003	TXX2	Création d'une voie de liaison interne entre les avenues du Bourgailh et de Beutre	13 m	Pessac
c'	Maillage interne Alouette	ER-BIC-002	TXX3	Création d'une liaison modes doux entre l'avenue du Bourgailh et la rue Jean-Philippe Rameau	13 m	Pessac
		ER-BIC-004	TXX4	Création d'une liaison modes doux entre les avenues du Général Leclerc et du Haut-Lévêque	13 m	Pessac
		ER-BIC-005	TXX5	Création d'une voie de liaison interne reliant le site Xavier Arnozan	13 m	Pessac
B'	Piste Magellan	ER-BIC-006	TXX6	Création d'une voie verte - piétons / cyclistes - le long de l'av Magellan	6 m	Pessac
		ER-BIC-007				
		ER-BIC-008				
C'	Piste Canéjan Sud	ER-BIC-009	TXX7	Création d'une voie verte - piétons / cyclistes - le long de l'av de Canéjan	6 m	Pessac
		ER-BIC-010				
L	Dassault – Perrin	ER-BIC-011	PXX8	Création d'une voie verte rues Perrin et Dassault	Variable	Pessac
		ER-BIC-012				
		ER-BIC-013	PXX9	Aménagement pour sécurisation de l'intersection entre l'avenue du Haut-Lévêque et la rue Léonard de Vinci	18 m	Pessac
e	Voie Gutenberg	ER-BIC-015	PX10	Création d'une nouvelle voirie permettant de relier l'avenue Gustave Eiffel et la rue Gutenberg	Variable	Pessac
G	Voie Thales	ER-BIC-024	SX11	Création d'une nouvelle voirie double sens permettant de relier l'avenue du Haut- Lévêque à l'avenue Edison	16 m	Pessac
F	Voie Romaine	ER-BIC-026	SX12	Elargissement de la Voie Romaine pour assurer les continuités modes doux	19 m	Pessac
H	Voie Château Bersol	ER-BIC-027	SX13	Création d'une nouvelle voirie double sens permettant de relier l'avenue du Haut- Lévêque à l'avenue de Broglie et d'une voie de dépose reprise co-voiturage	20 m	Pessac
		ER-BIC-028				
d	Voie AFPA	ER-BIC-029	TX14	Création d'une nouvelle voirie permettant de relier la rue Heliodore Galienne à l'avenue de Canéjan et d'une voie de dépose reprise co-voiturage	Variable	Pessac
		ER-BIC-030				
		ER-BIC-031	TX15	Création d'une voie à sens unique permettant de relier l'échangeur 14 avec la rue Héliodore Galienne	Variable	Pessac
G	Voie Thales	ER-BIC-024	SX11	Création d'une nouvelle voirie double sens permettant de relier l'avenue du Haut- Lévêque à l'avenue Edison	16 m	Pessac
B	Gustave Eiffel Est	ER-BIC-022	PX16	Elargissement de l'avenue Gustave Eiffel pour assurer les continuités cyclables	Variable	Pessac
		ER-BIC-039				
		ER-BIC-040				
		ER-BIC-057				
		ER-BIC-058				
		ER-BIC-059				
		ER-BIC-060				
		ER-BIC-061				
		ER-BIC-062				
		ER-BIC-063				
		ER-BIC-043	TX17	Elargissement de la voie romaine afin d'assurer les continuités d'itinéraires modes doux sécurisés	Variable	Pessac
		ER-BIC-044	TX18	Aménagement pour sécurisation de l'intersection entre l'avenue de Tuileranne et l'avenue de Canteranne	Variable	Pessac
		ER-BIC-064				
E'	Piste Hippodrome	ER-BIC-045	TX19	Création d'une voie verte permettant de relier Canéjan à l'avenue de l'Hippodrome sur un itinéraire dédié et sécurisé	6 m	Gradignan
O	Avenue de l'Europe	ER-BIC-050	TX20	Aménagement de l'avenue de l'Europe pour assurer les continuité piétonnes et cycles	16 m	Gradignan
		ER-BIC-051				
D'	Passerelle A63 + rampes	ER-BIC-046	TX21	Création des pistes cyclables permettant de relier l'avenue de l'Hippodrome à la passerelle A63	6 m	Gradignan
E'	Piste Hippodrome	ER-BIC-047	TX22	Création d'un itinéraire mode doux, voie verte, permettant de relier l'avenue de l'Hippodrome à l'avenue de la Grande Lande	6 m	Gradignan
g	Av. de la Grande Lande requalifiée	ER-BIC-048	TX23	Aménagement pour sécurisation de l'intersection entre l'avenue de la grande Lande et l'avenue de Mégevie	6 m	Gradignan
		ER-BIC-049				
F'	Piste Solarium	ER-BIC-052	TX24	Création d'une voie verte pour un itinéraire sécurisé le long de l'avenue du Solarium	6 m	Gradignan

- 6 emplacements existants sont modifiés :

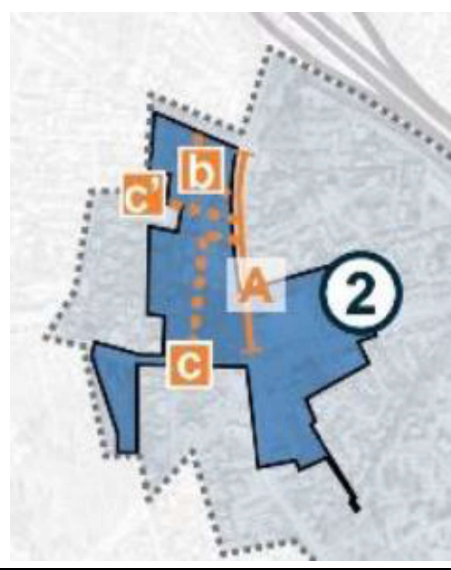
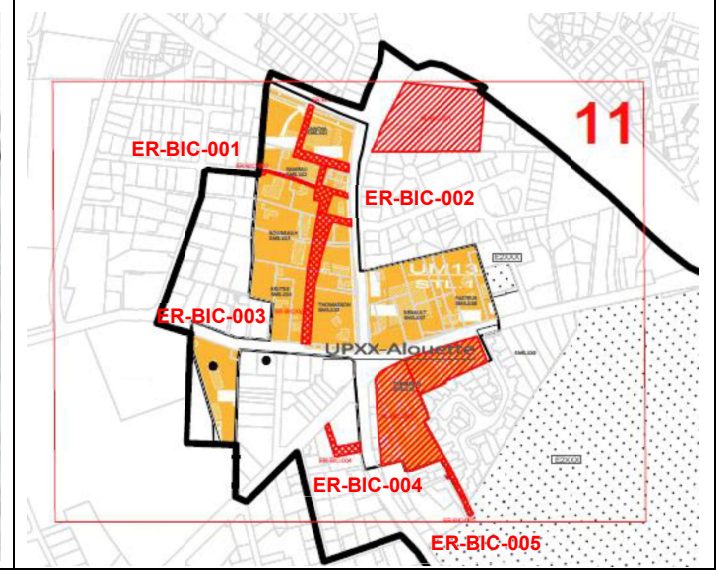
Ref. Pg Equipement	N° Ref	N° ERV	Désignation de l'opération	Emprise	Commune
J Gutenberg Est	ER-BIC-014	P325	Elargissement de la rue Gutenberg	18 m	Pessac
	ER-BIC-016				
e Voie Gutenberg	ER-BIC-017	P324	Av. du Haut Léveque réalisée entre l'Av. de Canéjan et le passage sup. de Bersol	Variable	Pessac
	ER-BIC-018				
	ER-BIC-019				
	ER-BIC-020				
	ER-BIC-021				
I Haut-Lévêque Sud	ER-BIC-023				
	ER-BIC-025				
D Echangeur 14 + Accès	ER-BIC-032	S250	Elargissement de la rue Antoine Becquerel	Variable	Pessac
	ER-BIC-033	P419	Création d'un carrefour giratoire à l'intersection de l'av. Antoine Becquerel et de l'échangeur Ladonne	Variable	Pessac
	ER-BIC-035				
	ER-BIC-036				
K Becquerel requalifiée	ER-BIC-034	P420	Création d'un carrefour giratoire à l'intersection de l'av. Antoine Becquerel et de la rue Gutenberg	Variable	Pessac
	ER-BIC-037				
	ER-BIC-038				
	ER-BIC-041	T1431	Création d'un giratoire Avenue de Saïge Avenue Gustave Eiffel Avenue de Tuileranne	Variable	Pessac
	ER-BIC-042				

La localisation et la nature des emplacements réservés de voirie sont précisées ci-après :

PESSAC :

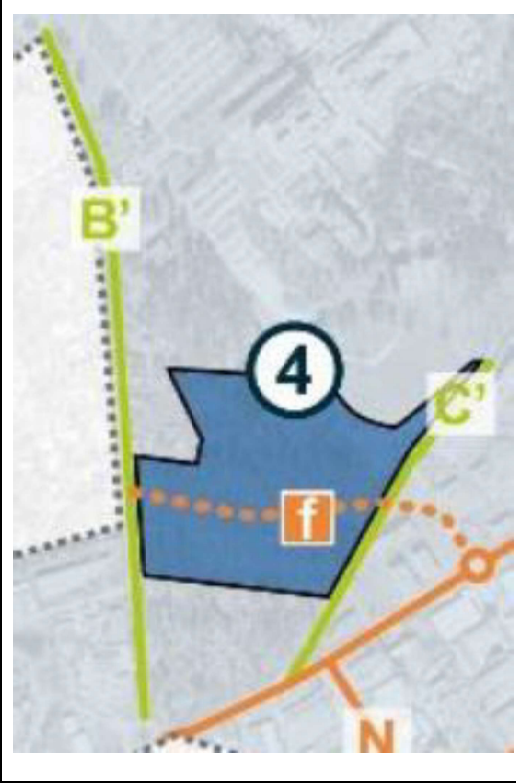
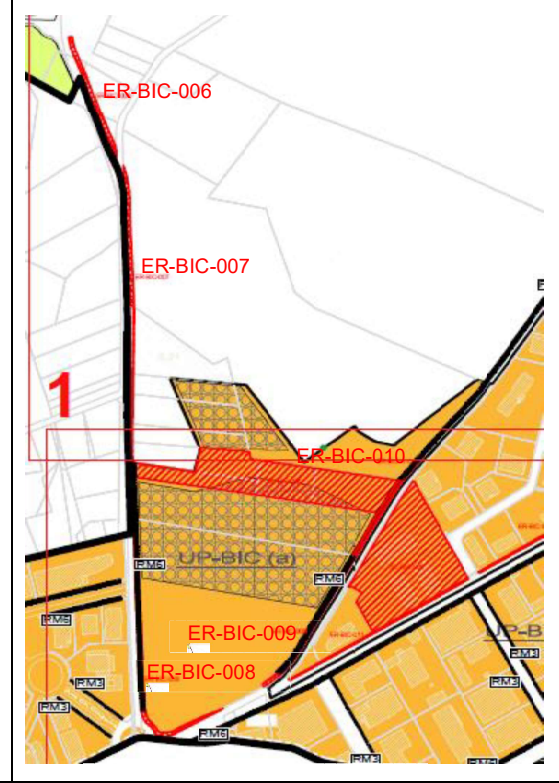
- Carrefour de l'Alouette : création de 5 ERV (n° TXX1 à 5) pour désenclaver et connecter le site au réseau de voirie existant

Ref. Pg Equipement	N° Ref	N° de ER	Désignation de l'opération	Emprise
b Voie Cancha	ER-BIC-001	TXX1	Création d'une voie de liaison interne entre les avenues de Monbalon et du Bourgailh	13 m
c Voie Alouette	ER-BIC-003	TXX2	Création d'une voie de liaison interne entre les avenues du Bourgailh et de Beutre	13 m
c' Maillage interne Alouette	ER-BIC-002	TXX3	Création d'une liaison modes doux entre l'avenue du Bourgailh et la rue Jean-Philippe Rameau	13 m
	ER-BIC-004	TXX4	Création d'une liaison modes doux entre les avenues du Général Leclerc et du Haut-Lévêque	13 m
	ER-BIC-005	TXX5	Création d'une voie de liaison interne reliant le site Xavier Arnoz	13 m

Référence Programme d'équipement du projet	N° Ref (ER-BIC-XXX) et localisation de l'ERV(XX)
	

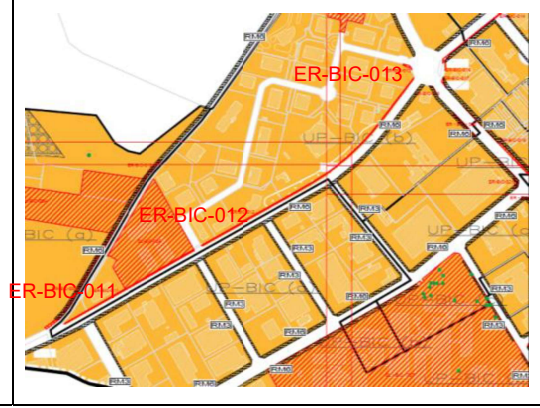
- Pointe Sud : création de 2 ERV (n° TXX6 et 7) pour réaliser des voies vertes

Ref. Pg Equipement	N° Ref	N° de ER	Désignation de l'opération	Emprise
B' Piste Magellan	ER-BIC-006	TXX6	Création d'une voie verte - piétons / cyclistes - le long de l'av. Magellan	6 m
	ER-BIC-007			
	ER-BIC-008			
C' Piste Canéjan Sud	ER-BIC-009	TXX7	Création d'une voie verte - piétons / cyclistes - le long de l'av. de Canéjan	6 m
	ER-BIC-010			

Référence Programme d'équipement du projet	N° Ref (ER-BIC-XXX) et localisation de l'ERV(XX)
	

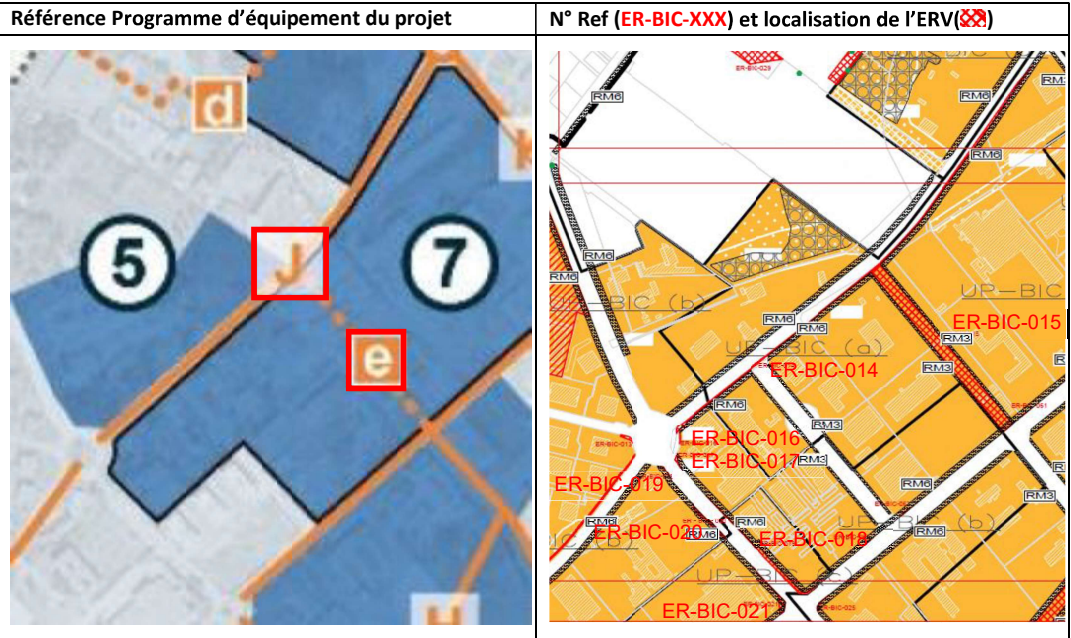
- Axe Dassault – Perrin : création de 2 ERV (n° PXX8 et 9) pour réaliser une voie verte et pour sécuriser l'intersection entre l'avenue du Haut-Lévêque et la rue Léonard de Vinci

Ref. Pg Equipement	N° Ref	N° de ER	Désignation de l'opération	Emprise
L Dassault – Perrin	ER-BIC-011	PXX8	Création d'une voie verte rues Perrin et Dassault	Variable
	ER-BIC-012			
	ER-BIC-013	PXX9	Aménagement pour sécurisation de l'intersection entre l'avenue du Haut-Lévêque et la rue Léonard de Vinci	18 m

Référence Programme d'équipement du projet	N° Ref (ER-BIC-XXX) et localisation de l'ERV(XX)
	

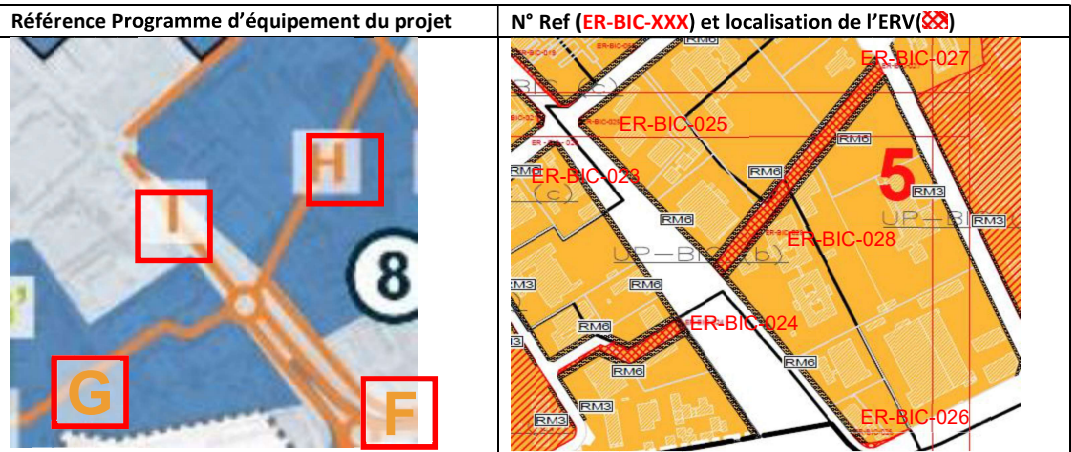
- Rue Gutenberg : modification des ERV P324 et P325 pour porter à 17,7m (au lieu de 16 m) l'élargissement de la rue et permettre la sécurisation des piétons / cyclistes et création d'un ERV (PX10) pour une nouvelle voie entre l'av. Eiffel et la rue Gutenberg

Ref. Pg Equipement	N° Ref	N° de ER	Désignation de l'opération	Emprise
J Gutenberg Est	ER-BIC-014	P325	Elargissement de la rue Gutenberg	18 m
	ER-BIC-016			
e Voie Gutenberg	ER-BIC-017	P324	Av.du Haut Lévêque réalisée entre l'Av.de Canéjean et le passage sup.de Bersol	Variable
	ER-BIC-018			
	ER-BIC-019			
	ER-BIC-020			
	ER-BIC-021	PX10	Création d'une nouvelle voirie permettant de relier l'avenue Gustave Eiffel et la rue Gutenberg	Variable
	ER-BIC-015			



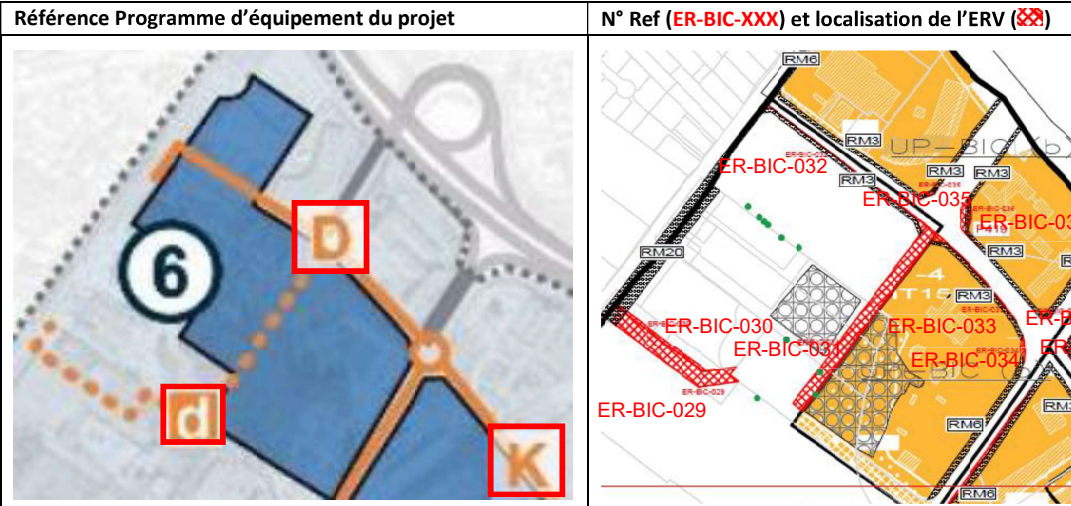
- Avenue Haut-Lévêque Sud : modification de l'ERV P324 à l'angle de l'avenue du Haut-Lévêque et création de 3 ERV (SX11 à 13) pour la réalisation de deux voies nouvelles (E et H) et l'élargissement de la voie romaine (F)

Ref. Pg Equipement	N° Ref	N° de ERV	Désignation de l'opération	Emprise
G Voie Thales	ER-BIC-024	SX11	Création d'une nouvelle voirie double sens permettant de relier l'avenue du Haut- Lévêque à l'avenue Edison	16 m
I Haut-Lévêque Sud	ER-BIC-023	P324	Av.du Haut Lévêque réalisée entre l'Av.de Canéjean et le passage sup.de Bersol	Variable
	ER-BIC-025			
F Voie Romaine	ER-BIC-026	SX12	Elargissement de la Voie Romaine pour assurer les continuités modes doux	19 m
H Voie Château Bersol	ER-BIC-027	SX13	Création d'une nouvelle voirie double sens permettant de relier l'avenue du Haut- Lévêque à l'avenue de Broglie et d'une voie de dépose reprise co-voiturage	20 m
	ER-BIC-028			



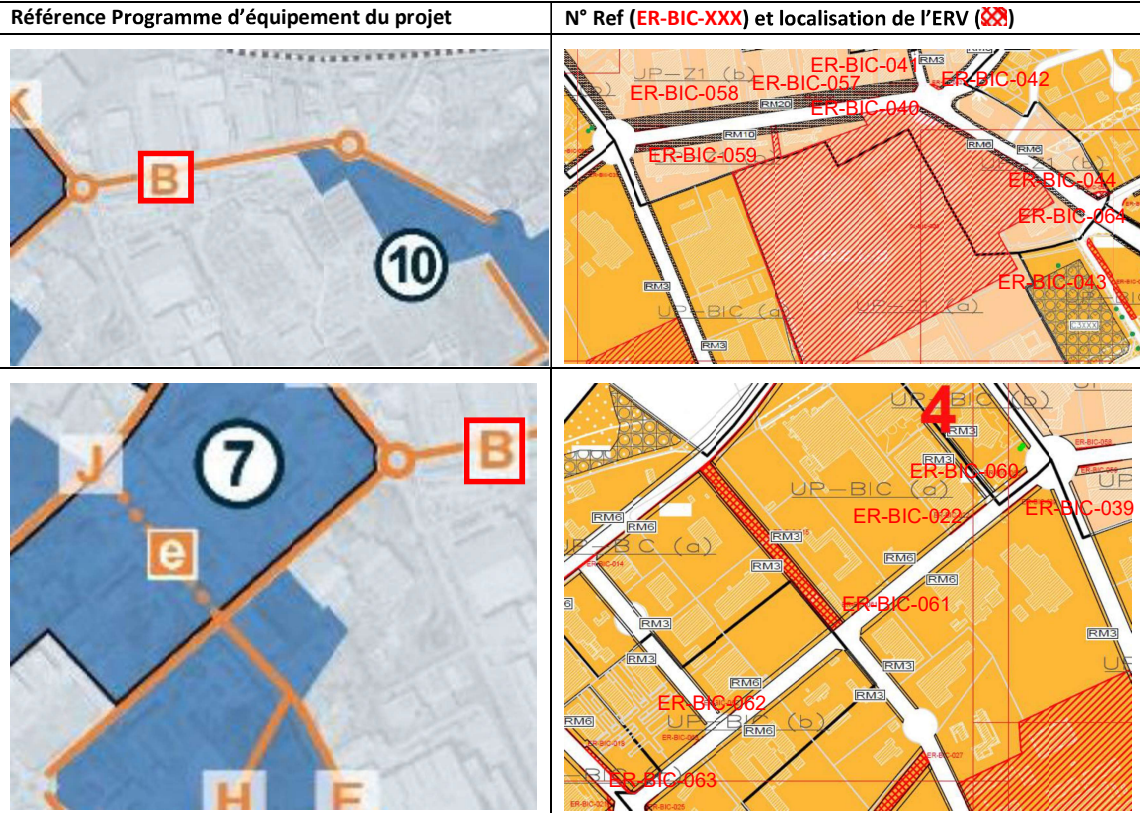
- Cité des Métiers : création de 2 ERV (TX14 et TX15) afin de relier l'avenue Galienne au réseau et modification des ERV S250, P419 et P420 pour élargir la rue Becquerel et sécuriser ses intersections

Ref. Pg Equipement	N° Ref	N° de ER	Désignation de l'opération	Emprise
d Voie AFPA	ER-BIC-029	TX14	Création d'une nouvelle voirie permettant de relier la rue Héliodore Galienne à l'avenue de Canéjan et d'une voie de dépose reprise co-voiturage	Variable
	ER-BIC-030			
	ER-BIC-031	TX15	Création d'une voie à sens unique permettant de relier l'échangeur 14 avec la rue Héliodore Galienne	Variable
D Echangeur 14 + Accès	ER-BIC-032	S250	Elargissement de la rue Antoine Becquerel	Variable
	ER-BIC-033			
	ER-BIC-035	P419	Création d'un carrefour giratoire à l'intersection de l'av Antoine Becquerel et de l'échangeur Ladonne	Variable
	ER-BIC-036			
K Becquerel requalifiée	ER-BIC-034	P420	Création d'un carrefour giratoire à l'intersection de l'av Antoine Becquerel et de la rue Gutenberg	Variable
	ER-BIC-037			
	ER-BIC-038			



- Gustave Eiffel : création de 3 ERV (PX16, TX17 et TX8) pour l'élargissement de l'avenue Gustave Eiffel, l'élargissement de la voie romaine et l'aménagement pour sécuriser l'intersection entre l'avenue de Tuileranne et l'avenue de Canteranne et modification de l'emplacement T1431 pour aménager l'intersection avec l'allée Newton.

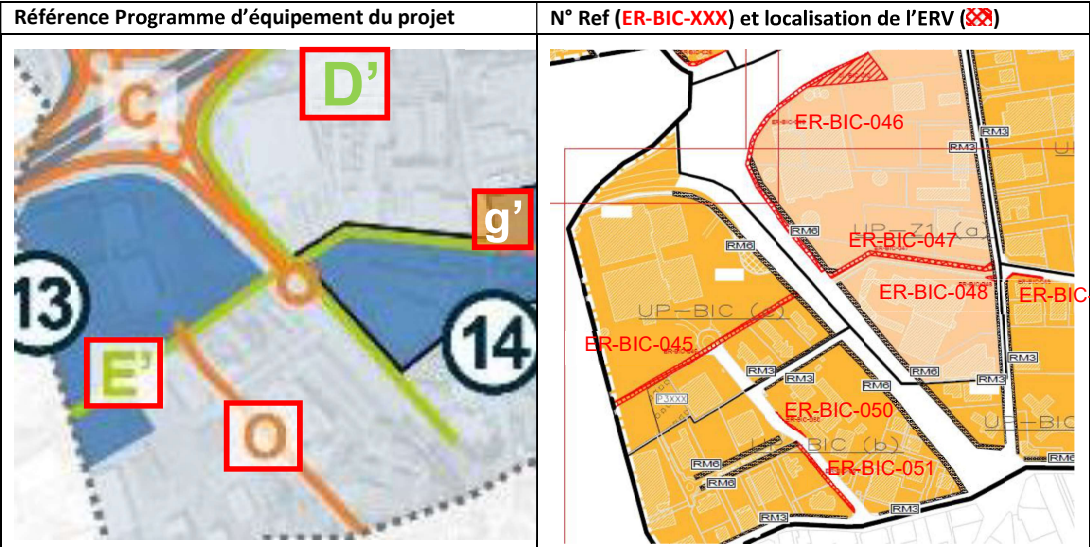
Ref. Pg Equipement	N° Ref	N° de ER	Désignation de l'opération	Emprise
B Gustave Eiffel Est	ER-BIC-022	PX16	Elargissement de l'avenue Gustave Eiffel pour assurer les continuités cyclables	Variable
	ER-BIC-039			
	ER-BIC-040			
	ER-BIC-057			
	ER-BIC-058			
	ER-BIC-059			
	ER-BIC-060			
	ER-BIC-061			
	ER-BIC-062			
	ER-BIC-063			
	ER-BIC-041	T1431	Création d'un giratoire Avenue de Saige Avenue Gustave Eiffel Avenue de Tuileranne	Variable
	ER-BIC-042	TX17	Elargissement de la voie romaine afin d'assurer les continuités d'itinéraires modes doux sécurisés	Variable
	ER-BIC-043			
	ER-BIC-044	TX18	Aménagement pour sécurisation de l'intersection entre l'avenue de Tuileranne et l'avenue de Canteranne	Variable
	ER-BIC-064			



GRADIGNAN :

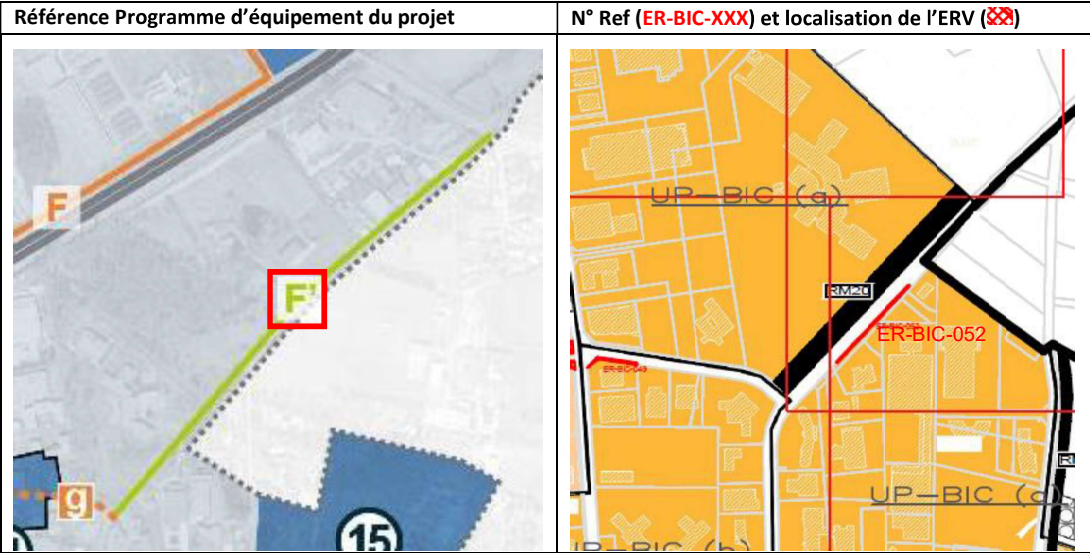
- Europe / Hippodrome : création de 5 emplacements réservés (TX19 à 23) pour aménager et sécuriser les continuités piétonnes et cyclables

Ref. Pg Equipement	N° Ref	N° de ER	Désignation de l'opération	Emprise
E' Piste Hippodrome	ER-BIC-045	TX19	Création d'une voie verte permettant de relier Canéjan à l'avenue de l'Hippodrome sur un itinéraire dédié et sécurisé	6 m
O Avenue de l'Europe	ER-BIC-050 ER-BIC-051	TX20	Aménagement de l'avenue de l'Europe pour assurer les continuités piétonnes et cycles	16 m
D' Passerelle A63 + rampes	ER-BIC-046	TX21	Création des pistes cyclables permettant de relier l'avenue de l'Hippodrome à la passerelle A63	6 m
E' Piste Hippodrome	ER-BIC-047	TX22	Création d'un itinéraire mode doux, voie verte, permettant de relier l'avenue de l'Hippodrome à l'avenue de la Grande Lande	6 m
g Av. de la Grande Lande requalifiée	ER-BIC-048 ER-BIC-049	TX23	Aménagement pour sécurisation de l'intersection entre l'avenue de la grande Lande et l'avenue de Mégevie	6 m



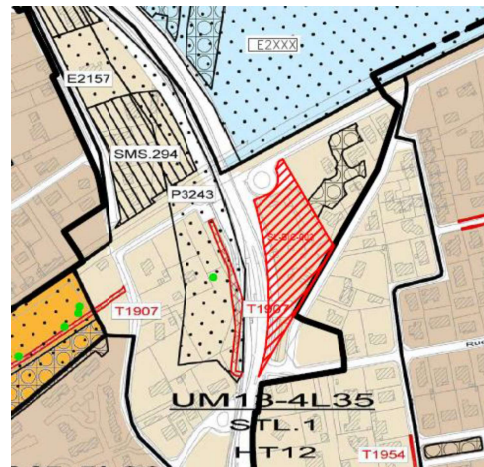
- Solarium : Création d'un emplacement réservé pour créer une voie verte

Ref. Pg Equipement	N° Ref	N° de ER	Désignation de l'opération	Emprise
F' Piste Solarium	ER-BIC-052	TX24	Création d'une voie verte pour un itinéraire sécurisé le long de l'avenue du Solarium	5,5 m



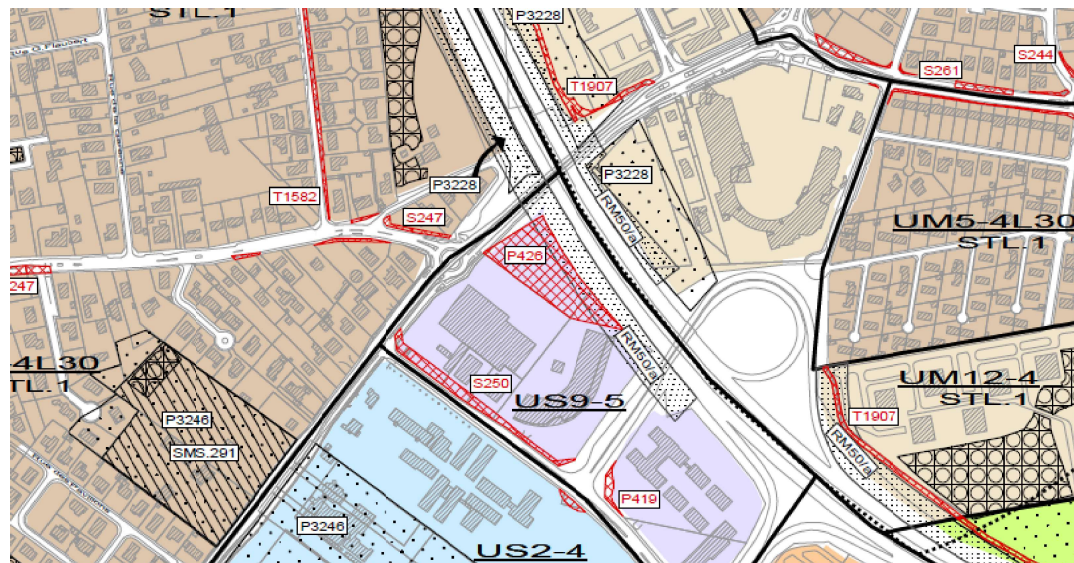
Par ailleurs, l'emplacement réservé T1907 se superposant avec une nouvelle servitude de localisation a été modifié, son objet étant intégré par ailleurs dans les dispositions de la nouvelle servitude SL-BIC-003.

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



Cet emplacement réservé de voirie n'ayant plus lieu d'être, il est donc supprimé.

- Extrait du plan de zonage du PLU avant mise en compatibilité (à la date du dépôt de dossier d'enquête unique à la préfecture le 21 janvier 2019)



IV. B5. Documents du PLU nécessitant d'évoluer

3. LE REGLEMENT – LISTES

3.1 Liste des emplacements réservés de voirie

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

- Création de 24 emplacements réservés repérés au plan de zonage en précisant leur objet, leur emprise et leur bénéficiaire : T/P/S XX1 à X24
- Modification de 7 emplacements réservés existants : P324, P325, S250, P419, P420, T1431 et T1907
- Suppression de l'emplacement réservés de voirie existant P426

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

Cf. pages suivantes



LISTE DES EMBLEMENTS RÉSERVÉS DE VOIRIE

COMMUNE DE PESSAC

N° de l'ER	Désignation de l'opération	Emprise(s)	Maitre d'ouvrage	Date d'inscription	date de modification /suppression	Commune(s)
P20	Elargissement de l'Av. du Mal. de Lattre de Tassigny (RN250)	variable	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
P145	Elargissement de l'Av. du Bourgaillh entre le rond-point de l'Alouette et l'av.de Monbalon	20	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
P172	Elargissement de l'avenue Pasteur entre l'avenue des Acières et la rue Grangeneuve	14	BxMetro	16/12/2016	24/01/2020	PESSAC
P173	Elargissement de l' avenue Pasteur entre la rue Gambetta et la rue Grangeneuve	variable	BxMetro	16/12/2016	24/01/2020	PESSAC
P288	Elargissement de l'avenue de Beutre entre le chemin de la Princesse et l'avenue de Magonty	16	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
P293	Elargissement de la rue Nancel Pénard entre l'avenue du Pont de l'Orient et la rue P.Montagne	16 \ 18	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
P295	Elargissement de la rue du Dr Nancel Pénard entre la rue Paul Montagne et l'avenue Hector Domecq	16 \ 18	BxMetro	16/12/2016	24/01/2020	PESSAC
P323	Elargissement de l'Avenue du Haut Léveque entre l'avenue de Canéjan et l'intersection Clavé / Magellan	variable	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
P324	Av.du Haut Léveque réalisée entre l'Av.de Canéjan et le passage sup.de Bersol	20 variable	BxMetro	16/12/2016	MECDU-BIC Extra Rocade	PESSAC
P325	Elargissement de la rue Gutenberg	16 18 m	BxMetro	16/12/2016	MECDU-BIC Extra Rocade	PESSAC
P327	Elargissement de l'Av.de Canéjan entre la rue J.Perrin et la commune de Cestas	16	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
P328	Elargissement avenue de Madran	16 \ 18	BxMetro	16/12/2016	24/01/2020	PESSAC

COMMUNE DE PESSAC

N° de l'ER	Désignation de l'opération	Emprise(s)	Maitre d'ouvrage	Date d'inscription	date de modification /suppression	Commune(s)
P330	Elargissement de la rue Marc Desbats entre l'Av.de Gradignan et l'Av.de Chiquet	16	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
P331	Elargissement de l'avenue Marc Desbats entre l'avenue du Chiquet et l'avenue Schweitzer	18	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
P368	Elargissement de la rue J.Cordier entre l'av.des Erables et l'av.du Vallon	11	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
P418	Création d'un carrefour giratoire à l'intersection de l'av J.Jaurès av du Dr N.Pénard et rue du Bas Brion	variable	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
P419	Création d'un carrefour giratoire à l'intersection de l'av Antoine Becquerel et de l'échangeur Ladonne	variable	BxMetro	16/12/2016	MECDU-BIC Extra Rocade	PESSAC
P420	Création d'un carrefour giratoire à l'intersection de l'av Antoine Becquerel et de la rue Gutenberg	variable	BxMetro	16/12/2016	MECDU-BIC Extra Rocade	PESSAC
P426	Mise à 2x3 voies de la rocade ouest de Bordeaux – Section comprise entre les échangeurs 10 et 16 non inclus	63	État	16/12/2016	MECDU-BIC Extra Rocade	PESSAC
S198	Avenue du Bourgailh entre l'avenue du Rouquet et la rue Madran	16	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
S242	Elargissement Avenue Ste.Marie	16	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
S243	Elargissement Avenue de la Forge	16	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
S244	élargissement de l' av Arago entre l'av de la Chataigneraie et la rue Guittard	variable	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
S245	Elargissement de l'avenue de Canéjean entre l'avenue Arago et la rue Guittard	16	Commune	16/12/2016		PESSAC

COMMUNE DE PESSAC

N° de l'ER	Désignation de l'opération	Emprise(s)	Maitre d'ouvrage	Date d'inscription	date de modification /suppression	Commune(s)
S247	Elargissement de l'av.R.Clavé entre l'av.de Canéjan et l'av.du Haut Léveque	16	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
S250	Elargissement de la rue Antoine Becquerel	21 variable	BxMetro	16/12/2016	MECDU-BIC Extra Rocade	PESSAC
S261	Elargissement de la rue Guittard entre la place H.de Balzac et l'av.de Canéjan	16	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
S262	Elargissement de la rue Roger Chaumet entre l'av.Arago et l'av.Pierre Wiehn	16	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
S326	Elargissement de l' avenue du Dr. Albert Schweitzer entre l'avenue de la Mission Haut Brion et l'avenue du Maréchal Juin	40	BxMetro	16/12/2016	24/01/2020	PESSAC ; TALENCE
S335	Aménagement carrefour angle de la rue Jean Bart et la rue du Domaine de Bacalan	variable	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
S370	Création d'une piste cyclable le long de l'av du Gal Leclerc entre la rue Léon Morin et la rue de la Poudrière	18	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
S378	Elargissement de l'avenue Jean Jaurès entre les rues Chateaubriand et Clément Ader	18	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
S396	Elargissement de l'avenue J.Jaurès entre la rue Ader et la rue du Bas brion	14 \ 16 \ 18	BxMetro	16/12/2016	24/01/2020	PESSAC
T789	Elargissement de la rue de la Poudrière entre les av.de l'Argonne et des Palombes	variable	BxMetro	16/12/2016		MERIGNAC ; PESSAC
T803	Création d'un cheminement piéton/2roues entre le chemin du Monteil et la rue de Magellan	5	BxMetro	16/12/2016		MERIGNAC ; PESSAC
T827	Allée des Primeveres réalisée dans le Lotissement Le Hameau des Primeveres	10	BxMetro	16/12/2016		PESSAC

COMMUNE DE PESSAC

N° de l'ER	Désignation de l'opération	Emprise(s)	Maitre d'ouvrage	Date d'inscription	date de modification /suppression	Commune(s)
T834	Elargissement de l'avenue du Pont de Chiquet entre l'av.J.Jaurès et la rue de Candau	14	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
T835	Elargissement de la rue de Candau entre l'av du Pont de Chiquet et le chemin de Peybouquet	12	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
T838	Elargissement rue du Bas Brion entre la rue du Chêne vert et l' avenue de Candau	12	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
T957	Elargissement des chemins de Romainville et de Magonty entre la rue Merle et l'av de la Poudrière	13	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
T959	Elargissement de l'avenue de Beutre entre la place du gal de Gaulle et la rue des frères Rouyères	16	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
T964	Elargissement de la rue de la Poudrière	16	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
T976	Elargissement de la rue du Prof.Sabrasès entre l'av.Pasteur et rue Eugène et Marc Dulout	10	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
T984	Mail planté réalisé entre le lotissement Bougnard et la rue Paul Eluard	variable	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
T985	Création d'une voie nouvelle (Rue Paul Éluard) entre l'avenue du Pontet et la rue Alfonse Daudet	14	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
T986	Création d'un cheminement piétons/2 roues entre la rue du Serpent et la rue du Pontet	12	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
T991	Création d'un cheminement piétons, 2 roues entre le chemin des Roses et l'avenue de Brivazac	4	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
T1003	Elargissement de l'av de Villemejan entre les avenues de la Paillière et Pey Berland avec carrefour giratoire av PeyBerland	variable	BxMetro	16/12/2016		PESSAC ; TALENCE

COMMUNE DE PESSAC

N° de l'ER	Désignation de l'opération	Emprise(s)	Maitre d'ouvrage	Date d'inscription	date de modification /suppression	Commune(s)
T1153	Elargissement de l'avenue du Pontet entre la place Honoré de Balzac et la rocade rive Gauche	14	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
T1179	Elargissement de l' avenue de Chiquet entre l'avenue de Gradignan et la rue Marc Desbats	13	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
T1180	Création d'une voie nouvelle entre la rue de la Garenne et l'allée de la Rocade	12	BxMetro	16/12/2016	24/01/2020	PESSAC
T1182	Elargissement de la rue des Frères Rouyères entre l'av.de Beutre et le domaine des Fougères	14	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
T1217	Elargissement de la rue Roger Cohé entre l'avenue Léon Blum et l'avenue Nancel Pénard	17	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
T1224	Elargissement de la rue du Gal de Monsabert entre le chemin de la Princesse et l'av de Lattre de Tassigny	16	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
T1225	Elargissement du chemin de la Princesse entre la rue du Blayais et la parcelle AP 25	16	BxMetro	16/12/2016		MERIGNAC ; PESSAC
T1257	Création d'un cheminement piétons/2roues entre l'av.de Beutre et la rue des Frères Rouyère	variable	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
T1259	Elargissement de l'allée de Tartifume depuis le chemin de Romainville	14	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
T1382	Création d'un carrefour giratoire avenue de Magellan	variable	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
T1384	Création d'une voie nouvelle entre la rue Jean Bart et l'avenue de Magellan	13	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
T1386	Elargissement de la rue du Pin Vert entre la rue du col Jacqui et la rue Dr N.Pénard avec carrefour giratoire sur la rue N.Penard	13	BxMetro	16/12/2016		PESSAC

COMMUNE DE PESSAC

N° de l'ER	Désignation de l'opération	Emprise(s)	Maitre d'ouvrage	Date d'inscription	date de modification /suppression	Commune(s)
T1431	Création d'un giratoire Avenue de Saige Avenue Gustave Eiffel Avenue de Tuileranne	variable	BxMetro	16/12/2016	MECDU-BIC Extra Rodeade	PESSAC
T1433	Elargissement de la rue Roger Cohé entre la rue Etienne Marcel et l'av du doc.Nancel Penard	12	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
T1434	Elargissement de la rue Jean Bart entre la rue Paul-Émile Victor et les n° 1 et 2 de la rue Jean Bart	13	BxMetro	16/12/2016	24/01/2020	PESSAC
T1435	Elargissement de la rue du Mierle entre le chemin de la Princesse et l'av de Magonty	13	Commune	16/12/2016		PESSAC
T1436	Elargissement de la rue du Transvaal	14	Commune	16/12/2016		PESSAC
T1437	Elargissement de la rue Arrestieux	14	Commune	16/12/2016	24/01/2020	PESSAC
T1438	Elargissement de la rue Brunet	14	Commune	16/12/2016		PESSAC
T1439	Elargissement de la rue Lesticaire	14	Commune	16/12/2016		PESSAC
T1440	Elargissement de la rue Fougnet	14	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
T1489	Elargissement de la rue Ferdinand Antoune avec un aménagement urbain	14	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
T1541	Création d'un cheminement piétons/2roues entre la rue Aliénor d'Aquitaine et le cheminement piétons existant(Av du Gal Leclerc /Av du Dauphiné)	4	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
T1542	Création d'une voie nouvelle pour le prolongement de la rue Granit avec aire de retournement sur la parcelle KC 242	10	BxMetro	16/12/2016		PESSAC

COMMUNE DE PESSAC

N° de l'ER	Désignation de l'opération	Emprise(s)	Maitre d'ouvrage	Date d'inscription	date de modification /suppression	Commune(s)
T1579	Elargissement de la rue Julia Gaubert	8	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
T1582	Elargissement de la rue Bellevue avec création d'une aire de retournement	10	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
T1583	Elargissement de la rue Camponac entre l'avenue Roger Chaumet et le n°7 de la rue Camponac	10	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
T1584	Elargissement de la rue du Haut Brion entre les rues de Berliquet et Edouard Vaillant	8	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
T1603	Création d'une voie nouvelle entre la voie ferrée et la gare de Pessac pour le tramway	35	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
T1631	Réalisation d'une voirie zone 30 dans le secteur de Poujeau	variable	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
T1638	Elargissement de la rue de Cohé entre la rue Faust et la rue Etienne Marcel	13	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
T1906	Elargissement de la rue Dulout entre la rue Couylas et la rue saint Jacques	10	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
T1907	Aménagement liaison cyclable entre le domaine universitaire et la commune de Cestas	variable	BxMetro	16/12/2016	MECDU-BIC Extra Rodeade	PESSAC
T1908	Elargissement de l'impasse du Haut Brion avec aire de retournement	8	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
T1909	Création de pans coupés pour aménagement des carrefours de l'av Léon Blum	variable	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
T1945	Elargissement de l'avenue d' Aquitaine et création d'une voie nouvelle dans son prolongement jusqu'au giratoire Unitec	16	BxMetro	16/12/2016		PESSAC ; GRADIGNAN

COMMUNE DE PESSAC

N° de l'ER	Désignation de l'opération	Emprise(s)	Maitre d'ouvrage	Date d'inscription	date de modification /suppression	Commune(s)
T1948	Elargissement de l'avenue de Noes entre Pont de l' Orient et la limite de commune de Mérignac	13	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
T1950	Elargissement de l'avenue Pierre Brossolette	9	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
T1951	Elargissement de l'avenue Carnot	9	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
T1953	Elargissement de la rue du Luc	variable	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
T1954	Elargissement de la rue S. Mallarmé au droit de la place J. Cocteau	10	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
T1955	Elargissement de la rue Millet	9 \ 10	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
T1956	Elargissement de la rue Pierre Rambaud de la rue du Merlot à la rue P. Brossolette	9	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
T1957	Elargissement de la voie Romaine entre l'avenue de Tuilerane et l'avenue d'Archimède	variable	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
T1972	Elargissement de la rue Léon Morin	19	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
T1975	Elargissement de l' Avenue des Lacs	8 \ 9	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
T2019	Création d'une liaison douce entre l'allée des Jacquets et la station du tramway Doyen Brus (ave Léon Duguît).	4	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
T2020	Création d'un accès rue Louis Armand.	variable	BxMetro	16/12/2016		PESSAC

COMMUNE DE PESSAC

N° de l'ER	Désignation de l'opération	Emprise(s)	Maitre d'ouvrage	Date d'inscription	date de modification /suppression	Commune(s)
T2021	Création d'une allée piétonne entre l'allée J. Brel et l'avenue Schweitzer.	variable	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
T2024	Elargissement de la rue du Haut Brana et création d'une voie nouvelle en impasse avec aire de retournement.	variable	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
T2031	Création d'une voie nouvelle de l'avenue Bougnard en impasse	6	BxMetro	16/12/2016	24/01/2020	PESSAC
T2119	Création d'un espace aménagé pour sécurisé le débouché du cheminement doux du Lartigon sur l'avenue Robert Chaumet	variable	BxMetro	16/12/2016		PESSAC
P22	Elargissement de l'Av. Pasteur entre l'Av. du Haut Lévêque et la rue Condillae	18	BxMetro	16/12/2016	24/01/2020	PESSAC
S395	Elargissement de l'avenue de Gradignan entre la rue du Pont de Chiquet et la rue Chateaubriand	variable	BxMetro	16/12/2016	24/01/2020	PESSAC
T1178	Elargissement de la rue du Poujeau entre la rue Francois Ceppée et l'Av. Jaurès	12	BxMetro	16/12/2016	24/01/2020	PESSAC
T1216	Elargissement de la rue du Vallon entre l'Av.N. Penard et la commune de Mérignac	13	BxMetro	16/12/2016	24/01/2020	PESSAC
T1385	Elargissement de la rue du Transformateur et du chemin latéral	11	BxMetro	16/12/2016	24/01/2020	PESSAC
T1441	Elargissement de la rue Francis Jammes entre la rue Bellevue et la rue Calmette et Guérin	9	BxMetro	16/12/2016	24/01/2020	PESSAC
T1581	Elargissement de la rue Gabriel d'Annunzio	10	BxMetro	16/12/2016	24/01/2020	PESSAC
T2002	Elargissement de la rue des Bouvreuils	13	BxMetro	16/12/2016	24/01/2020	PESSAC

COMMUNE DE PESSAC

N° de l'ER	Désignation de l'opération	Emprise(s)	Maitre d'ouvrage	Date d'inscription	date de modification /suppression	Commune(s)
T2032	Création d'une voie d'accès au Pôle Métiers et au parc-relais du tramway rue Gutenberg	16	BxMetro	16/12/2016	24/01/2020	PESSAC

COMMUNE DE PESSAC

N° de l'ER	Désignation de l'opération	Emprise(s)	Maitre d'ouvrage	Date d'inscription	Date de modification	Commune(s)
TXX1	Création d'une voie de liaison interne entre les avenues de Monbalon et du Bourgailh	13 m	BxMetro	MECDU-BIC Extra Rocade		Pessac
TXX2	Création d'une voie de liaison interne entre les avenues du Bourgailh et de Beutre	13 m	BxMetro	MECDU-BIC Extra Rocade		Pessac
TXX3	Création d'une liaison modes doux entre l'avenue du Bourgailh et la rue Jean-Philippe Rameau	13 m	BxMetro	MECDU-BIC Extra Rocade		Pessac
TXX4	Création d'une liaison modes doux entre les avenues du Général Leclerc et du Haut-Lévêque	13 m	BxMetro	MECDU-BIC Extra Rocade		Pessac
TXX5	Création d'une voie de liaison interne reliant le site Xavier Armozan	13 m	BxMetro	MECDU-BIC Extra Rocade		Pessac
TXX6	Création d'une voie verte - piétons / cyclistes - le long de l'av Magellan	6 m	BxMetro	MECDU-BIC Extra Rocade		Pessac
TXX7	Création d'une voie verte - piétons / cyclistes - le long de l'av de Canéjan	6 m	BxMetro	MECDU-BIC Extra Rocade		Pessac
PXX8	Création d'une voie verte rues Perrin et Dassault	Variable	BxMetro	MECDU-BIC Extra Rocade		Pessac
PXX9	Aménagement pour sécurisation de l'intersection entre l'avenue du Haut-Lévêque et la rue Léonard de Vinci	18 m	BxMetro	MECDU-BIC Extra Rocade		Pessac
PX10	Création d'une nouvelle voirie permettant de relier l'avenue Gustave Eiffel et la rue Gutenberg	Variable	BxMetro	MECDU-BIC Extra Rocade		Pessac
SX11	Création d'une nouvelle voirie double sens permettant de relier l'avenue du Haut- Lévêque à l'avenue Edison	16 m	BxMetro	MECDU-BIC Extra Rocade		Pessac
SX12	Elargissement de la Voie Romaine pour assurer les continuités modes doux	19 m	BxMetro	MECDU-BIC Extra Rocade		Pessac

COMMUNE DE PESSAC

N° de l'ER	Désignation de l'opération	Emprise(s)	Maître d'ouvrage	Date d'inscription	Date de modification	Commune(s)
SX13	Création d'une nouvelle voirie double sens permettant de relier l'avenue du Haut- Lévêque à l'avenue de Broglie et d'une voie de dépose reprise co-voiturage	20 m	BxMetro	MECDU-BIC Extra Rocade		Pessac
TX14	Création d'une nouvelle voirie permettant de relier la rue Heliodore Gallienne à l'avenue de Canéjan et d'une voie de dépose reprise co-voiturage	Variable	BxMetro	MECDU-BIC Extra Rocade		Pessac
TX15	Création d'une voie à sens unique permettant de relier l'échangeur 14 avec la rue Héliodore Gallienne	Variable	BxMetro	MECDU-BIC Extra Rocade		Pessac
PX16	Elargissement de l'avenue Gustave Eiffel pour assurer les continuités cyclables	Variable	BxMetro	MECDU-BIC Extra Rocade		Pessac
TX17	Elargissement de la voie romaine afin d'assurer les continuités d'itinéraires modes doux sécurisés	Variable	BxMetro	MECDU-BIC Extra Rocade		Pessac
TX18	Aménagement pour sécurisation de l'intersection entre l'avenue de Tuileranne et l'avenue de Canteranne	Variable	BxMetro	MECDU-BIC Extra Rocade		Pessac
TX19	Création d'une voie verte permettant de relier Canéjan à l'avenue de l'Hippodrome sur un itinéraire dédié et sécurisé	6 m	BxMetro	MECDU-BIC Extra Rocade		Pessac
TX20	Aménagement de l'avenue de l'Europe pour assurer les continuité piétonnes et cycles	16 m	BxMetro	MECDU-BIC Extra Rocade		Pessac
TX21	Création des pistes cyclables permettant de relier l'avenue de l'Hippodrome à la passerelle A63	6 m	BxMetro	MECDU-BIC Extra Rocade		Pessac
TX22	Création d'un itinéraire mode doux, voie verte, permettant de relier l'avenue de l'Hippodrome à l'avenue de la Grande Lande	6 m	BxMetro	MECDU-BIC Extra Rocade		Pessac
TX23	Aménagement pour sécurisation de l'intersection entre l'avenue de la grande Lande et l'avenue de Mégevie	6 m	BxMetro	MECDU-BIC Extra Rocade		Pessac
TX24	Création d'une voie verte pour un itinéraire sécurisé le long de l'avenue du Solarium	6 m	BxMetro	MECDU-BIC Extra Rocade		Pessac

COMMUNE DE GRADIGNAN

N° de l'ER	Désignation de l'opération	Emprise(s)	Maître d'ouvrage	Date d'inscription	Date de modification	Commune(s)
TX19	Création d'une voie verte permettant de relier Canéjan à l'avenue de l'Hippodrome sur un itinéraire dédié et sécurisé	6 m	BxMetro	MECDU-BIC Extra Rocade		Pessac
TX20	Aménagement de l'avenue de l'Europe pour assurer les continuité piétonnes et cycles	16 m	BxMetro	MECDU-BIC Extra Rocade		Pessac
TX21	Création des pistes cyclables permettant de relier l'avenue de l'Hippodrome à la passerelle A63	6 m	BxMetro	MECDU-BIC Extra Rocade		Pessac
TX22	Création d'un itinéraire mode doux, voie verte, permettant de relier l'avenue de l'Hippodrome à l'avenue de la Grande Lande	6 m	BxMetro	MECDU-BIC Extra Rocade		Pessac
TX23	Aménagement pour sécurisation de l'intersection entre l'avenue de la grande Lande et l'avenue de Mégevie	6 m	BxMetro	MECDU-BIC Extra Rocade		Pessac
TX24	Création d'une voie verte pour un itinéraire sécurisé le long de l'avenue du Solarium	6 m	BxMetro	MECDU-BIC Extra Rocade		Pessac

Pièce complémentaire n°11
Servitudes de localisation

Présentation des évolutions du PLU : servitudes de localisation
(IV. B2. Rapport de présentation – partie 2.3.5.)

Liste des servitudes de localisation - Version après mise en compatibilité
(IV. B5. Documents du PLU nécessitant d’évoluer – partie 3.3)

Pour répondre aux avis de l'AE et des PPA (remarques n°8 et 42), il est proposé de faire évoluer la liste des servitudes de localisation pour préciser et harmoniser la codification et les libellés et préciser leur localisation.

Cela induit donc la mise à jour comme suit de la présentation des servitudes de localisation dans le rapport de présentation et de la liste des servitudes de localisation - Version après mise en compatibilité.

IV. B2. Rapport de présentation

2.3.5 Emplacements réservés et de servitudes de localisation

Des emplacements réservés de voirie et des servitudes de localisation sont créés et modifiés pour les voies à créer ou restructurer du projet :

