

**DEPARTEMENT DU GERS**

**COMMUNAUTE DE COMMUNES DU GRAND  
ARMAGNAC**



Communauté de Communes  
**GRAND ARMAGNAC**

**P.L.U.**

**1<sup>ère</sup> Modification simplifiée du Plan Local  
d'Urbanisme de Castelnau-d'Auzan-  
Labarrère**

**Dossier de consultation PPA**

**2. Règlement écrit**

Modification du  
P.L.U. :

Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :



7 rue de Lavoisier  
31700 BLAGNAC  
Tél : 05 34 27 62 28  
[contact@paysages-urba.fr](mailto:contact@paysages-urba.fr)

**2**



## SOMMAIRE

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>2</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES .....</b>	<b>13</b>
Zone U .....	14
Zone AU.....	27
Zone A.....	36
Zone N .....	48

# **TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

## **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Castelnau d'Auzan Labarrère.

## **ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire de la commune de Castelnau d'Auzan Labarrère est divisé en quatre zones :

- La zone Urbaine « U », qui correspond aux espaces urbanisés du territoire ou aux espaces suffisamment équipés pour desservir les constructions à venir, est divisée en secteurs :
  - Ua : à vocation mixte avec une dominante d'habitation accompagnée de services à la population (commerces, artisanat, équipements publics, ...), correspond aux noyaux historiques de la commune,
  - Ub : extensions des noyaux historiques,
  - Uc : secteurs pavillonnaires discontinus des noyaux urbains historiques,
  - UI : zone de loisirs et de tourisme,
  - Ux : zone d'activités,
- Les zones à urbaniser « AU » qui correspondent aux espaces ayant vocation à être urbanisés à court ou moyen terme :
  - 1AU : espaces ayant vocation à être urbanisés à moyen terme,
  - 2AU : espaces ayant vocation à être urbanisés à long terme,
- La zone agricole « A » qui correspond aux espaces agricoles à préserver en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle est divisée en secteurs :
  - A : secteurs à dominante agricole,
  - Aaa : STECAL correspondant aux exploitations agricoles,
  - Ae : STECAL correspondant aux activités économiques dans la zone agricole,
  - Ah : habitat dans la zone agricole,
  - Ap1 : espaces agricoles d'enjeu environnemental et paysager à préserver de toute construction,
  - Ap2 : espaces agricoles d'enjeu environnemental et paysager où la constructibilité est encadrée,
  - At : STECAL correspondant aux activités touristiques dans la zone agricole
- La zone naturelle « N » qui correspond aux espaces naturels à protéger au titre de la qualité des sites, milieux naturels et paysages du point de vue esthétique, historique ou écologique. La zone comporte plusieurs secteurs :
  - N : espaces naturels et forestiers,
  - Nh : habitat dans la zone naturelle,
  - Ntvb : espaces naturels d'enjeu environnemental et corridors écologiques.

## **ARTICLE 3 : EXTRAIT DE L'ARTICLE R 151-21 DU CU**

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

Par dérogation à l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais sont appliquées à chacune des constructions.

## **ARTICLE 4 : REGLES PARTICULIERES APPARAISSANT SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT**

En plus des règles propres à chacune des zones susvisées, s'appliquent des règles particulières localisées sur les documents graphiques du règlement :



### ▪ *Des emplacements réservés (ER),*

Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur les documents graphiques du règlement.



### ▪ *Des orientations d'aménagement et de programmation*

Au titre des articles L151-6 et suivants, et R151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme, le document graphique délimite des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec lesquelles les projets ont un rapport de compatibilité.



### ▪ *Des secteurs de mixité sociale au de l'article L151-15 du code de l'urbanisme*

Le document graphique délimite des secteurs dans lesquels un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.



### ▪ *Des espaces et éléments de patrimoine bâti ou végétal à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme*

Les éléments bâtis identifiés comme élément de paysage à protéger de l'article L151-19 du CU :

- La démolition totale est interdite,
- La démolition de parties d'un bâtiment, de façade ou d'élément architectural peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble,

- Une modification (extension...) peut être admise si elle est compatible avec le caractère architectural du bâtiment, de la façade ou de l'élément architectural sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles applicables.

Les éléments de paysage de type végétal identifiés sur le document graphique ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie et sont soumis à déclaration préalable pour toute opération de taille ou d'élagage.



▪ *Éléments et espaces de biodiversité à protéger et mettre en valeur au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme*

Les végétaux identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du CU ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie.

Toute intervention sur les éléments identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du CU est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie.



▪ *Les secteurs de diversité commerciale à protéger*

Le changement de destination des rez-de-chaussée à destination de commerces et d'activités de service est interdit sur les secteurs de diversité commerciale identifiés dans le document graphique au titre de l'article L151-16 du CU.



▪ *Bâtiment agricole pouvant changer de destination*

Les bâtiments agricoles identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination vers une destination d'habitation ou de commerce et activité de service, sous condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et d'une capacité des réseaux suffisante.

## **ARTICLE 5 : RAPPEL**

### **1) CLOTURES**

Les clôtures édifiées en limite du domaine public et privé sont soumises à déclaration sur l'ensemble du territoire communal.

### **2) ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément à l'article L 152-3 du CU.

Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, les autorisations d'urbanisme ne peuvent être accordées que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Elles doivent être limitées et faire l'objet d'une décision expresse de la collectivité.

### **3) OUVRAGES TECHNIQUES, D'INTERET COLLECTIF ET EQUIPEMENTS PUBLICS**

Les ouvrages techniques, équipements publics et d'intérêt collectif sont autorisés sur la totalité du territoire communal sans tenir compte des dispositions des dispositions réglementaires de chaque zone.

### **4) RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES UN SINISTRE**

La reconstruction des bâtiments à l'identique est autorisée après un sinistre à l'exception des sinistres liés aux risques naturels majeurs, dans le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique existantes.

### **5) RESTAURATION D'UN BATIMENT**

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs dans les conditions fixées par l'article L111-23 du code de l'urbanisme est autorisée.

### **6) REGLEMENTATION THERMIQUE**

Les constructions devront respecter à minima la réglementation thermique en vigueur.



## **ARTICLE 6 : LEXIQUE**

### **➤ Lexique national d'urbanisme**

#### **Annexe**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

#### **Construction existante**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

#### **Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

#### **Extension**

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

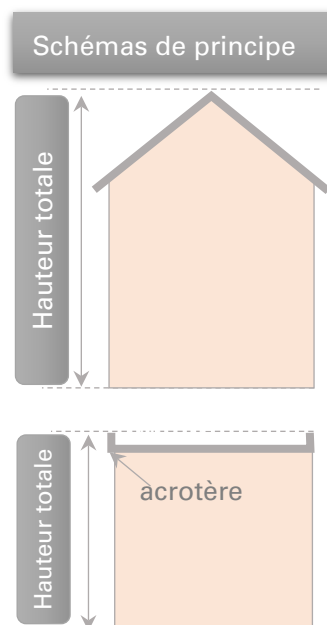
#### **Façade**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

## Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur totale est mesurée à la partie médiane de la façade. La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.



## Ouvrages et installations techniques

Les ouvrages techniques correspondent aux constructions nécessaires au fonctionnement des services publics. Il s'agit notamment :

- De travaux nécessaires à la sécurité de la circulation,
- Des ouvrages nécessaires au service public des télécommunications ou de télédiffusion,
- Des postes de détente, de sectionnement, de coupure et de livraison des installations de distribution de gaz,
- Des ouvrages et accessoires des lignes électriques,
- Des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

## Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

## Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

## ➤ Autres définitions

### Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- des vides et trémies qui se rattachent aux escaliers et ascenseurs,
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### Espaces de pleine terre

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) mais aussi en allée de jardin non dallée ou non cimentée.

### Système à claire-voie

Un système à claire-voie qualifie un ouvrage composé d'éléments qui laissent passer le jour.

### Façade principale

La façade principale de la construction est la façade comprenant l'accès principal (porte d'entrée) au bâtiment.

## Unité foncière

Ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles incluses dans la même zone du PLU et appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

## ARTICLE 7 : PALETTE DES ESSENCES VEGETALES (SOURCE ARBRES ET PAYSAGES 32)

### LES INCONTOURNABLES...

ALISIER TORMAL <i>Sorbus torminalis</i>	NOISETIER COUDRIER <i>Corylus avellana</i>	AUBEPINES <i>Crataegus monogyna</i> <i>Crataegus laevigata</i>	LAURIER TIN <i>Viburnum tinus</i>
CHARME COMMUN <i>Carpinus betulus</i>	NOYER COMMUN <i>Juglans regia</i>	BUIS <i>Buxus sempervirens</i>	LILAS <i>Syringa vulgaris</i>
CHÊNES <i>Quercus petraea</i> <i>Quercus pubescens</i> <i>Quercus robur</i>	ORMES <i>Ulmus minor</i> <i>Ulmus resista</i>	CAMERISIER À BALAIS <i>Lonicera xylosteum</i>	NERPRUN ALATERNE <i>Rhamnus alaternus</i>
COGNASSIER <i>Cydonia oblonga</i>	POIRIER FRANC <i>Pyrus pyraister</i>	CHÈVREFEUILLE D'ÉTRURIE <i>Lonicera etrusca</i>	NERPRUN PURGATIF <i>Rhamnus cathartica</i>
ÉRABLE CHAMPÊTRE <i>Acer campestre</i>	POMMIER FRANC <i>Malus sylvestris</i>	CORNOUILLER SANGUIN <i>Cornus sanguinea</i>	PRUNELLIER <i>Prunus spinosa</i>
FIGUIER <i>Ficus carica</i>	PRUNIER <i>Prunus cerasifera</i> <i>Prunus domestica</i>	ROSIERS CHAMPÊTRES <i>Rosa canina</i> <i>Rosa sempervirens</i>	SUREAU NOIR <i>Sambucus nigra</i>
FRÊNES <i>Fraxinus excelsior</i> <i>Fraxinus angustifolia</i>	SAULES <i>Salix caprea</i> <i>Salix viminalis</i> <i>Salix alba</i>	FUSAIN D'EUROPE <i>Euonymus europaeus</i>	TROÈNE DES BOIS <i>Ligustrum vulgare</i>
MERISIER <i>Prunus avium</i>	TILLEUL <i>Tilia cordata</i>	LAURIER SAUCE <i>Laurus nobilis</i>	VIORNE LANTANE <i>Viburnum lantana</i>
NÉFLIER <i>Mespilus germanica</i>			

### PLUS DISCRÈTES...

AMANDIER FRANC <i>Prunus dulcis</i>	CORMIER <i>Sorbus domestica</i>	AJONC D'EUROPE <i>Ulex europaeus</i>
AMELANCHIER <i>Amelanchier ovalis</i>	GENEVRIER COMMUN <i>Juniperus communis</i>	BOURDAINE <i>Frangula alnus</i>
ARBOUSIER <i>Arbutus unedo</i>	ÉRABLE MONTPELLIER <i>Acer monspessulanum</i>	PÊCHER DE VIGNE <i>Prunus persicae</i>
AULNE GLUTINEUX <i>Alnus glutinosa</i>	ÉRABLE SYCOMORE <i>Acer pseudoplatanus</i>	FILAIRE À LARGE FEUILLE <i>Phillyrea latifolia</i>
CHÂTAIGNIER <i>Castanea sativa</i>	PEUPLIER NOIR <i>Populus nigra</i>	TROÈNE ATROVIRENS <i>Ligustrum atrovirens</i>
CHÊNE VERT <i>Quercus ilex</i>	TREMBLE <i>Populus tremula</i>	VIORNE OBIER <i>Viburnum opulus</i>



# **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES**

## Zone U

*Rappel : Par dérogation à l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais sont appliquées à chacune des constructions.*

### **A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

#### **A.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites**

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

⇒ *Tous les secteurs*

- Les exploitations agricoles,
- Les exploitations forestières.

⇒ *Secteurs Ua, Ub, Uc et Ui*

- Industrie,
- Entrepôt,
- Commerce de gros,

⇒ *Secteur Ux*

- Les constructions nouvelles à destination de logement,
- L'hébergement hôtelier et touristique.

#### **A.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières**

L'intervention et l'aménagement des espaces couverts par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Trame Verte et Bleue » est conditionnée au respect des prescriptions figurant dans l'OAP.



Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes à condition qu'elles ne soient pas génératrices de nuisances pour les constructions et installations environnantes :

⇒ *Secteur Ua*

- Artisanat et commerce de détail à condition qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec la zone qui est à destination principale d'habitation (nuisances sonores, olfactives, lumineuses, liées au trafic routier...),
- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec la zone qui est à destination principale d'habitation (nuisances sonores, olfactives, lumineuses, liées au trafic routier...),

⇒ *Secteurs Ub et Uc*

- Artisanat et commerce de détail dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum, à condition qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec la zone qui est à destination principale d'habitation (nuisances sonores, olfactives, lumineuses, liées au trafic routier...),
- Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum,

### **A.3 Usages et affectations des sols et types d'activités interdits**

Sont interdites les affectations suivantes :

⇒ *Tous les secteurs*

- les dépôts de véhicules et de matériaux,

⇒ *Secteurs Ua, Ub, Uc et Ux*

- les terrains de campings et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs,
- le stationnement de caravanes isolées.

### **A.4 Usages et affectations des sols et types d'activités soumis à des conditions particulières**

La création ou l'extension des installations classées est autorisée à condition qu'elles ne présentent pas de danger pour la santé, la sécurité, la salubrité publique ou pour la conservation des sites ou des monuments (historiques, patrimoniaux ou archéologiques).

## **A.5 Changement de destination**

⇒ *Secteur Ua*

Le changement de destination des rez-de-chaussée à destination de commerce et d'activité de service est interdit pour les secteurs de diversité commerciale identifiés dans le document graphique au titre de l'article L151-16 du CU.

## **A.6 Mixité fonctionnelle et sociale**

Dans les espaces identifiés comme secteurs à programme de logements en mixité sociale sur le document graphique au titre de l'article L 151-15 du CU, les opérations comporteront une part minimale de 50 % de logements locatifs sociaux (LLS).

## **B. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **B.1 Volumétrie et implantation des constructions**

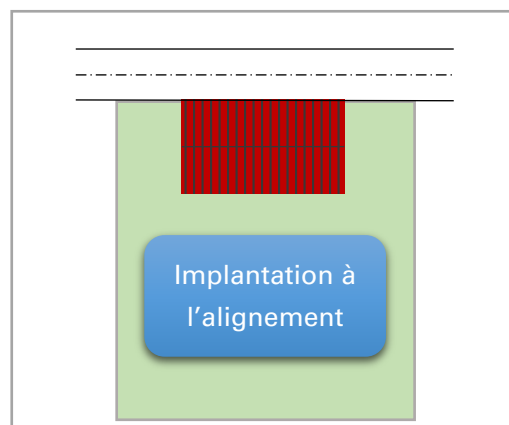
#### *B.1.a Recul et implantation des constructions*

→ **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées :**

Schémas de principe

#### ⇒ *Secteur Ua*

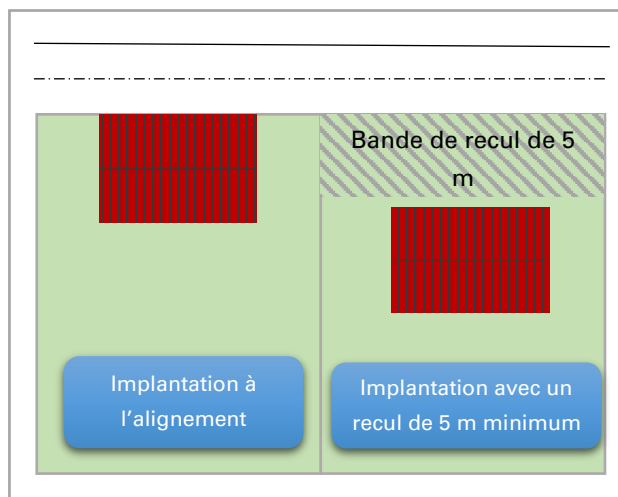
Les constructions devront être implantées en limite de la voie publique ou à l'alignement existant ou avec un même recul que les constructions contiguës, excepté dans les cas prévus dans les dispositions générales.



#### ⇒ *Secteur Ub*

La façade principale des constructions devra être implantée :

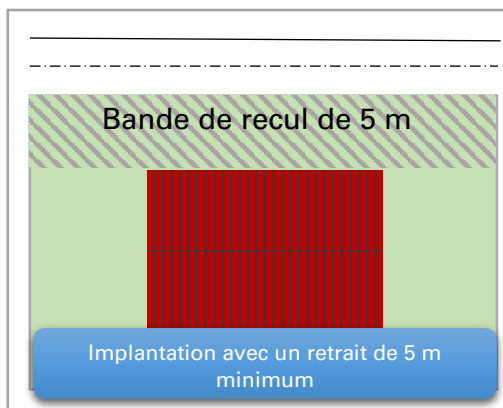
- soit à l'alignement de la limite de la voie publique, à l'alignement existant ou avec un recul identique aux constructions contiguës,
- soit avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou voies privées existantes ou à créer.



### ⇒ *Secteur Uc*

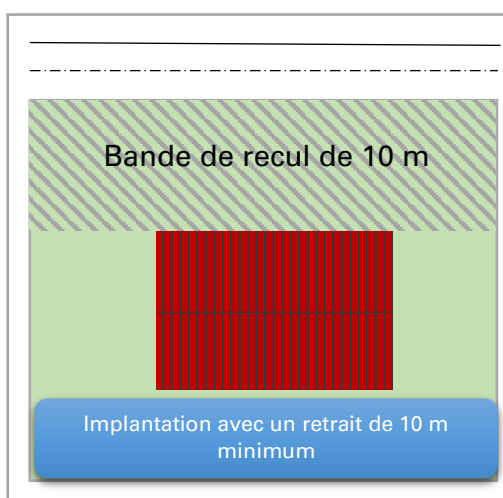
Les constructions devront être implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou voies privées existantes ou à créer.

#### Schémas de principe



### ⇒ *Secteur Ux*

Les constructions devront être implantées avec un recul de 10 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou voies privées existantes ou à créer.



### ⇒ *Secteur UI*

Non règlementé.

## → Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

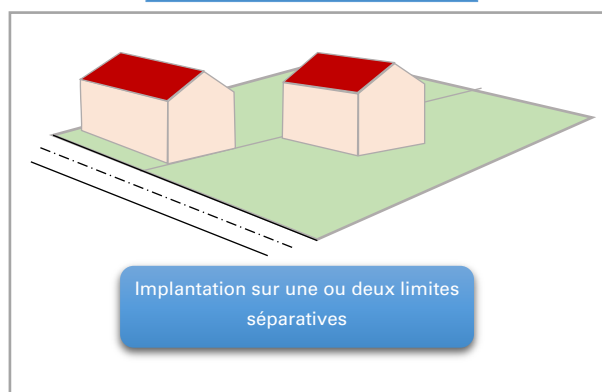
### ⇒ *Secteur Ua*

Toute construction doit s'implanter pour tous ses niveaux sur au moins une des limites séparatives latérales.

Les extensions des constructions ne respectant pas cette règle pourront être implantées en prolongement de l'alignement des constructions existantes.

Piscines et annexes : non règlementé.

#### Schéma de principe



### ⇒ *Secteur Ub*

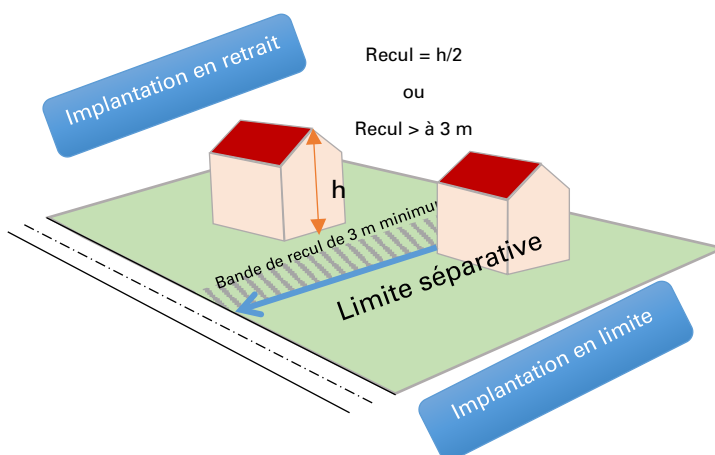
Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux :

- soit en limite séparative avec une hauteur totale inférieure à 3.5 mètres,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les extensions des constructions ne respectant pas cette règle pourront être implantées en prolongement de l'alignement des constructions existantes.

Piscines : non réglementé.

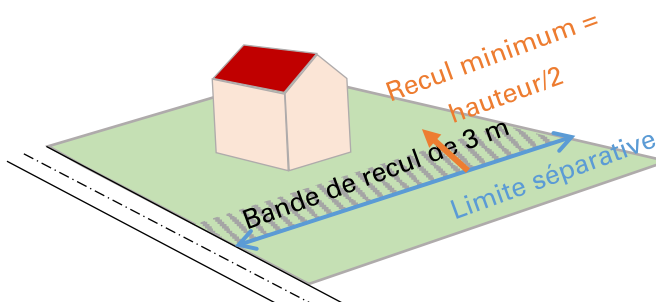
### Schémas de principe



### ⇒ *Secteur Uc*

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les annexes peuvent être implantées en limite séparative à condition que leur hauteur n'excède pas 3.5 m de hauteur totale.



Les extensions des constructions ne respectant pas cette règle pourront être implantées en prolongement de l'alignement des constructions existantes.

Piscines : non réglementé.

### ⇒ *Secteur Ux*

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### ⇒ *Secteur Ul*

Non réglementé.

### B.1.b Hauteur des constructions

#### ⇒ Secteur Ua

A compter du niveau du sol en façade sur rue, la hauteur totale des constructions ne devra pas excéder le R+2 + combles (rez-de-chaussée + 2 étages + combles) sans excéder la hauteur du bâtiment contigu le plus haut.

#### ⇒ Secteurs Ub et Uc

La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder R+1 + combles (rez-de-chaussée + 1 étage + combles).

La hauteur totale des annexes ne doit pas dépasser 3,5 mètres.

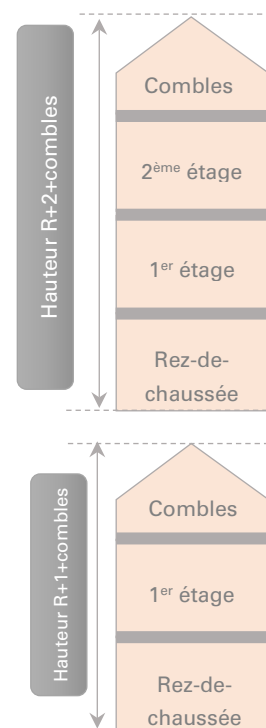
#### ⇒ Secteur Ux

La hauteur totale des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres.

#### ⇒ Secteur Ul

Non réglementé.

#### Schéma de principe



### B.1.c Emprise au sol et densité

#### ⇒ Secteurs Ua, Ul et Ux

Non réglementé.

#### ⇒ Secteur Ub

L'emprise au sol maximale est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Les piscines et les terrasses, couvertes ou non, sont exclues dans le calcul de l'emprise au sol.

#### ⇒ Secteur Uc

L'emprise au sol maximale est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière. Les piscines et les terrasses, couvertes ou non, sont exclues dans le calcul de l'emprise au sol.

## **B.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

### *B.2.a Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions*

#### → **Dispositions générales**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'ambiance urbaine dans laquelle elles s'intégreront.

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.

#### → **Toitures :**

##### ⇒ *Secteur Ua*

Les toitures devront avoir une pente comprise entre 30 et 35 % pour le volume principal des constructions à usage d'habitation.

Les parties secondaires en toitures (appentis, liens entre deux bâtiments, toitures-terrasses, parties vitrées en toiture, panneaux solaires, etc...) peuvent admettre des pentes et des matériaux différents, à condition de garantir une intégration harmonieuse dans l'ensemble.

Les teintes de tuiles foncées, notamment gammes du gris et du noir, sont interdites.

Les teintes de tuiles claires sont proscrites.

##### ⇒ ~~Secteurs Ua et Ub~~ *Tous les secteurs*

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, tels que panneaux photovoltaïques ou capteurs solaires, ~~pourront être~~ *sont* admis *en surimposition ou en intégration de la toiture.* ~~à condition d'être intégrés sans surépaisseur au versant de toiture,~~ *Ils seront de préférence* de forme simple et adaptée à la toiture, en évitant les implantations sur les croupes.

→ **Façades :**

⇒ *Tous les secteurs*

L'ensemble des teintes des matériaux (maçonneries, menuiseries, ...) sera conforme aux teintes locales.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts est interdit, ils seront obligatoirement recouverts.

Les annexes bâties de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal. Les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces, le bardage bois est autorisé.

Le bardage bois, ou d'aspect et de forme similaire, est autorisé.

L'architecture des bâtiments sera soignée et qualitative sur les 4 façades.

⇒ *Secteurs Ua et Ub*

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives ou renouvelables, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis la voie publique. Seuls les équipements intégrés dans le bâti et masqués par des grilles de ventilation pourront être acceptés s'ils sont visibles depuis le domaine public.

→ **Clôtures :**

⇒ *Tous les secteurs*

Les clôtures situées en interface avec la zone agricole (A) ou naturelle (N) seront composées d'une haie d'essences mélangées, doublée ou non d'un grillage.

Pour les clôtures concernées par la protection des éléments et espace de biodiversité pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'art. L 151-23 du CU, les murs sont interdits et les clôtures doivent respecter les prescriptions définies au paragraphe B.3.d suivant.

Les végétaux choisis seront de préférence issus de la liste intégrée dans les dispositions générales du règlement (article 7).

**Clôture sur rue :**

Les clôtures seront composées :

- soit d'un soubassement maçonné enduit de 0,80 m surmonté d'un système à claire-voie, doublé ou non d'une haie d'essences locales mélangées,
- soit d'une haie composée d'essences locales mélangées,
- soit d'une clôture grillagée doublée ou non d'une haie d'essences locales mélangées,
- soit de palissades en bois constituées d'essences naturellement résistantes aux intempéries ou traitées en autoclave doublée ou non d'une haie d'essences locales mélangées. Elles devront adopter un gabarit rectangulaire régulier.



La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1.60 mètre. Toutefois, pour respecter l'homogénéité du site et la qualité du cadre bâti, le prolongement des murs traditionnels existants pourra être autorisé à une hauteur supérieure.

Clôture en limite séparative :

Les clôtures seront composées :

- soit d'un soubassement maçonné enduit de 0,40 m surmonté d'un système à claire-voie, doublé ou non d'une haie d'essences locales mélangées,
- soit d'une haie composée d'essences locales mélangées
- soit d'une clôture grillagée doublée ou non d'une haie d'essences locales mélangées
- soit de palissades en bois constituées d'essences naturellement résistantes aux intempéries ou traitées en autoclave doublée ou non d'une haie d'essences locales mélangées. Elles devront adopter un gabarit rectangulaire régulier.

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1.80 mètre. Toutefois, pour respecter l'homogénéité du site et la qualité du cadre bâti, le prolongement des murs traditionnels existants pourra être autorisé à une hauteur supérieure.

### *B.2.b Bâti soumis à permis de démolir*

L'ensemble des constructions situées en zone Ua sont soumises à permis de démolir ainsi que l'ensemble du bâti identifié et repéré sur le document graphique.

## **B.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

### *B.3.a Plantations à maintenir et à créer*

Les arbres à feuille caduc et à grand développement existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales équivalentes.

Les plantations doivent s'appuyer sur les structures paysagères existantes dans le secteur et utiliser de préférence les essences présentées dans la palette végétale intégrée dans les dispositions générales du règlement (art.7 des dispositions générales).

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre feuillu à grand développement pour quatre places de stationnement.

Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle), des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère mixte, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

La plantation de haies monospécifiques est interdite.

### *B.3.b Espaces non-imperméabilisés*

#### *⇒ Secteur Ub*

Sur chaque unité foncière privative, au moins 20 % des espaces libres devront être traités en espace de pleine terre.

#### *⇒ Secteur Uc*

Sur chaque unité foncière privative, au moins 50 % des espaces libres devront être traités en espace de pleine terre.

### *B.3.c Prescriptions concernant les éléments de patrimoine et espace bâti ou végétal à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (article L 151-19)*

En application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, les éléments de paysage de type végétal identifiés sur le document graphique ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie et sont soumis à déclaration préalable pour toute opération de taille ou d'élagage.

### *B.3.d Prescriptions concernant les éléments et espace de biodiversité à protéger et mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique (article L 151-23)*

Les constructions et installations ne doivent être susceptibles de gêner la libre circulation de la faune de la zone, ni dégrader les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiées sur le document graphique au titre de l'art. L151-23 du CU.

Les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du CU ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie et sont soumis à déclaration préalable pour toute opération de taille ou d'élagage. En cas d'abatage, la plantation d'un sujet d'une essence similaire sera obligatoire.

## **B.4 Stationnement**

#### *⇒ Tous les secteurs*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation sur des emplacements prévus à cet effet.

#### *⇒ Secteurs Ub et Uc*

Il est exigé pour les constructions nouvelles et aménagements de constructions existantes 2 places de stationnement minimum par logement.

## C. EQUIPEMENT ET RESEAUX

### C.1 Desserte par les voies publiques ou privées

#### *C.1.a Accès*

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et institué par un acte authentique ou par voie juridique.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

#### *C.1.b Voiries*

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### C.2 Desserte par les réseaux

#### *C.2.a Eau potable*

Tout projet qui le nécessite doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

#### *C.2.b Eaux usées*

Le raccordement des constructions au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

En absence de réseau public et uniquement dans ce cas, l'assainissement autonome pourra être autorisé sous réserve de respecter la législation en vigueur. Le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public.

Pour les terrains prévus en assainissement non collectif avec un système de rejet en milieu hydraulique superficiel, l'existence de fossés (ou cours d'eau) en bon état d'entretien est un préalable indispensable à l'ouverture à l'urbanisation.

### *C.2.c Eaux pluviales*

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. Les versants des toitures, construites à l'alignement et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les techniques d'infiltration devront être favorisées (noues, puits d'infiltration, bassins d'infiltration ...), en fonction des caractéristiques techniques des terrains.

Les ouvrages de gestion des eaux doivent être intégrés à des lieux de vie partagés, sous forme d'espaces éco-paysagers, et non réduits à une vocation purement technique.

### *C.2.d Autres réseaux*

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux sur le domaine public et privé devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

## Zone AU

*Rappel : Par dérogation à l'article R 151-21 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais sont appliquées à chacune des constructions.*

### **A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

#### **A.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites**

⇒ *Secteur 1AU*

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière,
- Commerce et activités de services,
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire.

⇒ *Secteur 2AU*

Toute nouvelle construction est interdite, excepté les ouvrages techniques, équipements publics et d'intérêt collectif.

#### **A.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières**

L'intervention et l'aménagement des espaces couverts par l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Trame Verte et Bleue » est conditionnée au respect des prescriptions figurant dans l'OAP.

Sont autorisés les constructions et aménagements à condition qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intégrées au PLU.

Les modalités d'ouverture à l'urbanisation respecteront celles définies dans chaque OAP :

- Opération d'aménagement d'ensemble : OAP Le Surier/ OAP La Justice/ OAP Lamoure,
- Au fur et à mesure de la zone : OAP Les Lupins/ OAP Lagrange.

### **A.3 Usages et affectations des sols et types d'activités interdits**

Sont interdites les affectations suivantes :

- les terrains de campings et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules et de matériaux,
- le stationnement de caravanes isolées.
- les carrières.

### **A.4 Usages et affectations des sols et types d'activités soumis à des conditions particulières**

La création des installations classées est autorisée à condition qu'elles ne présentent pas de danger pour la santé, la sécurité, la salubrité publique ou pour la conservation des sites ou des monuments (historiques, patrimoniaux ou archéologiques).

### **A.5 Mixité fonctionnelle et sociale**

L'intervention et l'aménagement sur les espaces couverts par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Des Lupins » intégreront une part de logement social minimale telle que définie dans les OAP.

## **B. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux équipements publics.

⇒ *Pour rappel*

Sont autorisés les constructions et aménagements à condition qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intégrées au PLU.

### **B.1 Volumétrie et implantation des constructions**

#### ***B.1.a Recul et implantation des constructions***

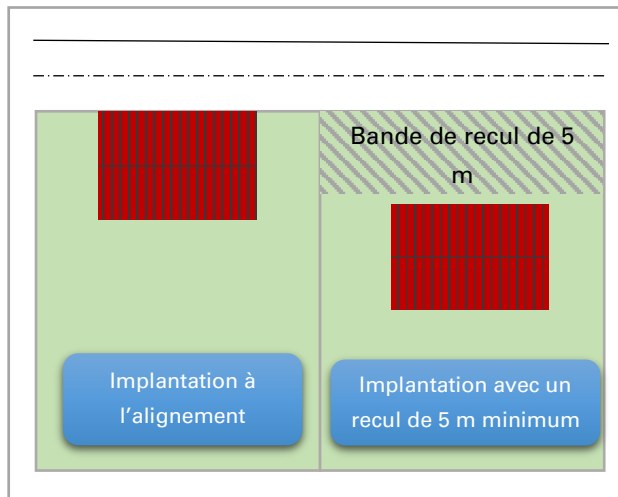
→ **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées :**

Pour le secteur « Le Surier », la façade principale devra être implantée dans la « bande d'implantation des constructions » matérialisée sur l'OAP.

Pour les autres secteurs, la façade principale des constructions devra être implantée :

- soit à l'alignement de la limite de la voie publique, à l'alignement existant ou avec un recul identique aux constructions contiguës,
- soit avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou voies privées existantes ou à créer.

Schéma de principe

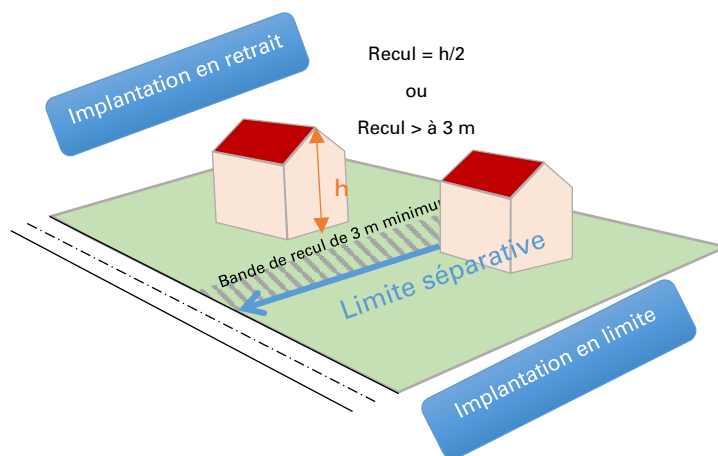


## → Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

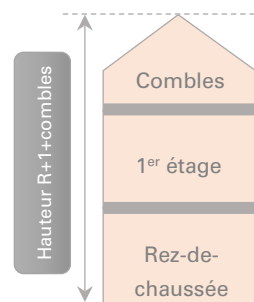
Piscines : non réglementé.



### ***B.1.b Hauteur des constructions***

La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder R+1 + combles (rez-de-chaussée + 1 étage + combles).

La hauteur totale des annexes sera de 3,5 m de hauteur totale.



### ***B.1.c Emprise au sol et densité***

La densité des opérations d'ensemble devra être compatible avec les dispositions figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intégrées au PLU.



## **B.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

### ***B.2.a Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions***

#### **→ Dispositions générales**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'ambiance urbaine dans laquelle elles s'intégreront.

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.

#### **→ Toiture :**

Pour les OAP concernées, 70% du faitage devra être orienté conformément aux dispositions figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intégrées au PLU.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, tels que panneaux photovoltaïques ou capteurs solaires, ~~pourront être~~ **sont admis en surimposition ou en intégration de la toiture. à condition d'être intégrés sans surépaisseur au versant de toiture, Ils seront de préférence** de forme simple et adaptée à la toiture, en évitant les implantations sur les croupes.

#### **→ Façades :**

L'ensemble des teintes des matériaux (maçonneries, menuiseries, ...) sera conforme aux teintes locales.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts est interdit, ils seront obligatoirement recouverts.

Les annexes bâties de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal. Les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces, le bardage bois est autorisé.

Le bardage bois, ou d'aspect et de forme similaire, est autorisé.

L'architecture des bâtiments sera soignée et qualitative sur les 4 façades.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives ou renouvelables, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis la voie publique. Seuls les

équipements intégrés dans le bâti et masqués par des grilles de ventilation pourront être acceptés s'ils sont visibles depuis le domaine public.

→ **Clôtures :**

Les clôtures situées en interface avec la zone agricole (A) ou naturelle (N) seront composées d'une haie d'essences mélangées, doublée ou non d'un grillage.

Les végétaux choisis seront de préférence issus de la liste intégrée dans les dispositions générales du règlement (article 7).

**Clôture sur rue :**

Les clôtures seront composées :

- soit d'un soubassement maçonné enduit de 0,80 m surmonté d'un système à claire-voie, doublé ou non d'une haie d'essences locales mélangées,
- soit d'une haie composée d'essences locales mélangées,
- soit d'une clôture grillagée doublée ou non d'une haie d'essences locales mélangées,
- soit de palissades en bois constituées d'essences naturellement résistantes aux intempéries ou traitées en autoclave doublée ou non d'une haie d'essences locales mélangées. Elles devront adopter un gabarit rectangulaire régulier.

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas de 1.60 mètre. Toutefois, pour respecter l'homogénéité du site et la qualité du cadre bâti, le prolongement des murs traditionnels existants pourra être autorisé à une hauteur supérieure.

**Clôture en limite séparative :**

Les clôtures seront composées :

- soit d'un soubassement maçonné enduit de 0,40 m surmonté d'un système à claire-voie, doublé ou non d'une haie d'essences locales mélangées,
- soit d'une haie composée d'essences locales mélangées,
- soit d'une clôture grillagée doublée ou non d'une haie d'essences locales mélangées,
- soit de palissades en bois constituées d'essences naturellement résistantes aux intempéries ou traitées en autoclave doublée ou non d'une haie d'essences locales mélangées. Elles devront adopter un gabarit rectangulaire régulier.

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1.80 mètre. Toutefois, pour respecter l'homogénéité du site et la qualité du cadre bâti, le prolongement des murs traditionnels existants pourra être autorisé à une hauteur supérieure.

## **B.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

### ***B.3.a Plantations à maintenir et à créer***

L'accompagnement paysager sera réalisé en traduction des indications mentionnées dans les OAP.

Les arbres à feuille caduc et à grand développement existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales équivalentes.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre feuillu à grand développement pour quatre places de stationnement.

Les plantations doivent s'appuyer sur les structures paysagères existantes dans le secteur et utiliser de préférence les essences présentées dans la palette végétale intégrée dans les dispositions générales du règlement (art.7 des dispositions générales).

Sur les parcelles en limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle), des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère mixte, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole.

La plantation de haies monospécifiques est interdite.

### ***B.3.b Espaces non-imperméabilisés***

Sur chaque unité foncière privative, au moins 20 % des espaces libres devront être traités en espace de pleine terre.

## **B.4 Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation sur des emplacements prévus à cet effet.

En cas de changement de destination, les besoins en stationnement à satisfaire devront correspondre aux besoins nouveaux induits par le projet (par différence avec l'affectation antérieure).

Il est exigé pour les constructions nouvelles et aménagements de constructions existantes 2 places minimum de stationnement par logement.

Pour toutes les opérations de plus de quatre logements, il sera demandé une place de stationnement supplémentaire créée sur l'espace collectif par tranche de 2 logements, arrondi à l'entier supérieur.

## C. EQUIPEMENT ET RESEAUX

### C.1 Desserte par les voies publiques ou privées

Les voiries et accès à créer respecteront les caractéristiques définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

#### *C.1.a Accès*

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et institué par un acte authentique ou par voie juridique.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

#### *C.1.b Voiries*

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voiries à créer respecteront les caractéristiques figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation et seront aménagées en appliquant les principes d'aménagement détaillés sur la coupe de voirie intégrée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## **C.2 Desserte par les réseaux**

### ***C.2.a Eau potable***

Tout projet qui le nécessite doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

### ***C.2.b Eaux usées***

Le raccordement des constructions au réseau d'assainissement collectif est obligatoire.

En absence de réseau public et uniquement dans ce cas, l'assainissement autonome pourra être autorisé sous réserve de respecter la législation en vigueur. Le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir se raccorder ultérieurement au réseau public.

Pour les terrains prévus en assainissement non collectif avec un système de rejet en milieu hydraulique superficiel, l'existence de fossés (ou cours d'eau) en bon état d'entretien est un préalable indispensable à l'ouverture à l'urbanisation.

### ***C.2.c Eaux pluviales***

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. Les versants des toitures, construites à l'alignement et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les techniques d'infiltration devront être favorisées (noues, puits d'infiltration, bassins d'infiltration ...), en fonction des caractéristiques techniques des terrains.

Les ouvrages de gestion des eaux doivent être intégrés à des lieux de vie partagés, sous forme d'espaces éco-paysagers, et non réduits à une vocation purement technique.

### ***C.2.d Autres réseaux***

Pour toute construction, installation, modification nécessitant une autorisation de travaux, le raccordement des différents réseaux sur le domaine public et privé devra être enterré, si les conditions techniques le permettent, selon les prescriptions techniques imposées par le gestionnaire lors du dépôt du permis de construire ou de l'autorisation de travaux.

## Zone A

### **A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

#### **A.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites**

Sont interdites toutes constructions et installations autres que celles mentionnées au paragraphe A2 suivant.

#### **A.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières**

L'intervention et l'aménagement des espaces couverts par l'Orientatation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Trame Verte et Bleue » est conditionnée au respect des prescriptions figurant dans l'OAP.

Sont autorisées les destinations suivantes :

##### *⇒ Tous les secteurs*

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

##### *⇒ Secteurs inondables*

- Dans les secteurs inondables identifiés sur le document graphique, tout projet d'aménagement ou de construction ou de changement de destination devra être conforme avec les dispositions applicables en matière d'inondation,
- Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 10 mètres de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,5 mètres au-dessus de la cote de la crête de berge du ruisseau,

##### *⇒ Secteur A*

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime,

- Les constructions et installations en lien ou utiles à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,
- Les logements nécessaires à l'exploitation agricole ; ainsi que les extensions et annexes des logements existants.

#### ⇒ *Secteur Aaa*

- Toutes les constructions liées ou nécessaires à l'activité agricole, notamment :
  - o La création de logement nouveau lié à une exploitation agricole,
  - o L'extension de logement et leurs annexes, dont les piscines,
  - o Les commerces et activités de services liés à une exploitation agricole,
  - o Les constructions et installations en lien ou utiles à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,
  - o Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
  - o L'activité de restauration liée à une exploitation agricole.

#### ⇒ *Secteur Ah*

- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire à compter de la date d'approbation du PLU,
- La construction d'annexes à l'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site et que l'emprise au sol totale des annexes à créer, hors piscine, ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup>.

#### ⇒ *Secteur At*

- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire à compter de la date d'approbation du PLU,
- La construction d'annexes à l'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site et que l'emprise au sol totale des annexes à créer, hors piscine, ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup>,
- L'activité de restauration dès lors qu'elle n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- L'hébergement hôtelier et touristique dès lors qu'il n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'il ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

#### ⇒ *Secteur Ae*

- Le commerce, artisanat et activité de services dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire à compter de la date d'approbation du PLU,
- La construction d'annexes à l'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site et que l'emprise au sol totale des annexes à créer, hors piscine, ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup>.

⇒ *Secteur Ap2*

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, sous réserve que l'altimétrie du point le plus haut de la construction soit d'une hauteur inférieure à l'altimétrie de la ligne de crête.

### **A.3 Usages et affectations des sols et types d'activités interdits**

Sont interdites les affectations suivantes :

⇒ *Secteurs inondables*

- les aménagements tels que buttes ou merlons, les affouillements et exhaussements,
- Les habitations légères de loisirs,

⇒ *Secteurs A, Ah, Ap1 et Ap2*

- les terrains de campings et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les dépôts de véhicules et de matériaux,

⇒ *Secteur Ae*

- les terrains de campings et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs,
- le stationnement de caravanes isolées,

⇒ *Secteur At*

- les dépôts de véhicules et de matériaux.

### **A.4 Changement de destination**

⇒ *Secteurs inondables*

- Dans les secteurs inondables identifiés sur le document graphique, tout projet de changement de destination devra être conforme avec les dispositions applicables en matière d'inondation.



⇒ *Tous les secteurs*

Sont autorisés les changements de destinations suivants :

- Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le document graphique au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme vers une vocation d'habitation, de commerce ou d'activité de service, dès lors qu'elle n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et que la capacité des réseaux soit suffisante.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés nécessitera un avis conforme de la Commission Département de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

## **B. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux services publics.

### **B.1 Volumétrie et implantation des constructions**

#### ***B.1.a Recul et implantation des constructions***

→ **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

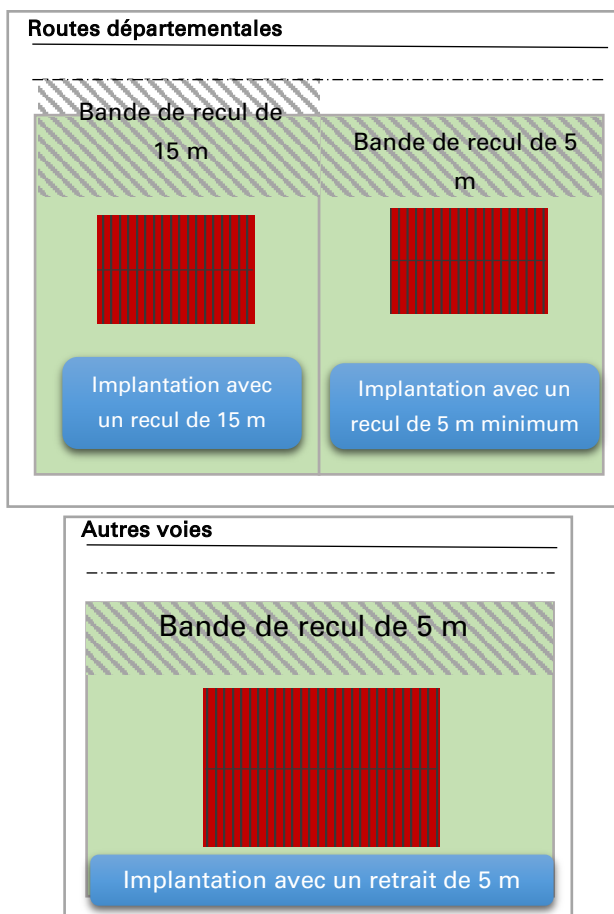
Pour les routes départementales : les constructions à destination de logements devront respecter la plus contraignante de ces deux règles :

- être implantées à au moins 15 mètres de l'axe de la chaussée,
- être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement de fait du domaine public routier départemental.

Pour les autres voies : les constructions à destination de logement devront être implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou voies privées existantes ou à créer.

Les extensions pourront être implantées à l'alignement du bâti d'origine.

#### Schémas de principe

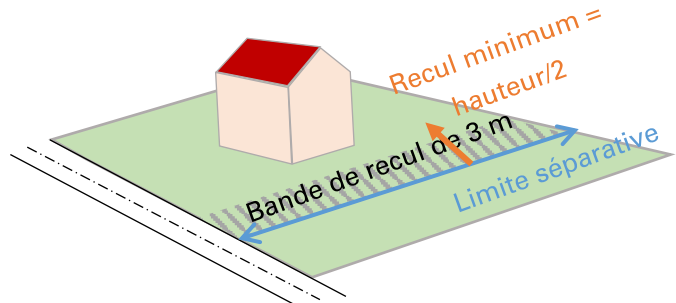


### → Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Toute construction à destination de logement doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les annexes peuvent être implantées en limite séparative à condition que leur hauteur n'excède pas 3.5 m de hauteur totale.

Piscines : non réglementé.

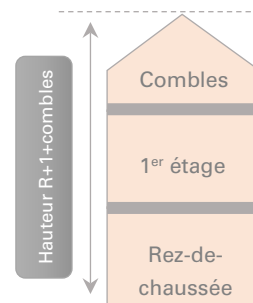


### *B.1.b Hauteur des constructions*

#### ⇒ *Tous les secteurs*

La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder :

- Bâtiment agricole : 12 mètres. Les dépassements de hauteur peuvent néanmoins être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité.
- Autres constructions :
  - R+1 + combles (rez-de-chaussée + 1 étage + combles) pour les constructions principales,
  - 3.5 mètres pour les annexes.



#### ⇒ *Secteur Ap2*

L'altimétrie du point le plus haut de la construction sera d'une hauteur inférieure à l'altimétrie de la ligne de crête.

### *B.1.c Emprise au sol et densité*

#### ⇒ *Secteurs A et Aaa*

Non réglementé.

#### ⇒ *Secteurs Ah, Ae et At*

Les dispositions de l'article A2 s'appliquent.

## **B.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

### ***B.2.a Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions***

#### → **Dispositions générales**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'ambiance dans laquelle elles s'intégreront.

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.

#### → **Façades :**

- **Construction à usage agricole :**

Les matériaux et teintes utilisées devront être compatibles avec l'aspect des lieux.

Les enduits de couleur blanche sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert, et les imitations de matériaux sont déconseillés, dans un souci d'intégration et de qualité des paysages.

- **Autres constructions :**

L'ensemble des teintes des matériaux (maçonneries, menuiseries, ...) sera conforme aux teintes locales.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts est interdit, ils seront obligatoirement recouverts.

Les annexes bâties de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal. Les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces, le bardage bois est autorisé.

Le bardage bois, ou d'aspect et de forme similaire, est autorisé.

L'architecture des bâtiments sera soignée et qualitative sur les 4 façades.

→ **Clôtures :**

⇒ *Continuités écologiques*

Pour les clôtures concernées par la protection des éléments et espace de biodiversité pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L 151-23 du CU, les murs sont interdits et les clôtures doivent respecter les prescriptions définies au paragraphe B.3.c suivant.

⇒ *Secteurs inondables*

Dans les secteurs inondables identifiés sur le document graphique les clôtures seront hydrauliquement transparentes sont interdits :

- les murets et murs pleins,
- les clôtures à perméabilité inférieure à 80 %,
- les clôtures constituant un obstacle à l'écoulement des eaux et aggravant le niveau d'aléa sur les parcelles voisines, dont les écrans pleins constitués de paillage, bambous, les grillages à maille serrée, les haies denses ....

⇒ *Secteurs Ah, At, Ae*

Les végétaux choisis seront de préférence issus de la liste intégrée dans les dispositions générales du règlement (article 7).

Clôture sur rue :

Les clôtures seront composées :

- soit d'un soubassement maçonné enduit de 0,80 m surmonté d'un système à claire-voie, doublé ou non d'une haie d'essences locales mélangées,
- soit d'une haie composée d'essences locales mélangées,
- soit d'une clôture grillagée doublée ou non d'une haie d'essences locales mélangées,
- soit de palissades en bois constituées d'essences naturellement résistantes aux intempéries ou traitées en autoclave doublée ou non d'une haie d'essences locales mélangées. Elles devront adopter un gabarit rectangulaire régulier.

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1.60 mètre. Toutefois, pour respecter l'homogénéité du site et la qualité du cadre bâti, le prolongement des murs traditionnels existants pourra être autorisé à une hauteur supérieure.

Clôture en limite séparative :

Les clôtures seront composées :

- soit d'un soubassement maçonné enduit de 0,40 m surmonté d'un système à claire-voie, doublé ou non d'une haie d'essences locales mélangées,
- soit d'une haie composée d'essences locales mélangées,
- soit d'une clôture grillagée doublée ou non d'une haie d'essences locales mélangées,
- soit de palissades en bois constituées d'essences naturellement résistantes aux intempéries ou traitées en autoclave doublée ou non d'une haie d'essences locales mélangées. Elles devront adopter un gabarit rectangulaire régulier.

La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1.80 mètre. Toutefois, pour respecter l'homogénéité du site et la qualité du cadre bâti, le prolongement des murs traditionnels existants pourra être autorisé à une hauteur supérieure.

### **B.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

#### ***B.3.a Plantations à maintenir et à créer***

Les arbres à feuille caduc et à grand développement existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales équivalentes, dans la mesure du possible.

Les plantations doivent s'appuyer sur les structures paysagères existantes dans le secteur et utiliser de préférence les essences présentées dans la palette végétale intégrée dans les dispositions générales du règlement (art.7 des dispositions générales).

La plantation de haies monospécifiques est interdite.

#### ***B.3.b Prescriptions concernant les éléments de patrimoine et espace bâti ou végétal à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (article L 151-19)***

En application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, les éléments de paysage identifiés sur le document graphique ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie et sont soumis à déclaration préalable pour toute opération de taille ou d'élague.

#### ***B.3.c Prescriptions concernant les éléments et espace de biodiversité à protéger et mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique (article L 151-23)***

Les constructions et installations ne doivent être susceptibles de gêner la libre circulation de la faune de la zone, ni dégrader les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiées sur le document graphique au titre de l'art. L151-23 du CU.

Les éléments de patrimoine végétal identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du CU devront être préservés, valorisés et ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie et seront remplacés par des plantations de même nature.

## **B.4**     **Stationnement**

### ⇒ *Secteurs inondables*

Dans les secteurs inondables identifiés sur le document graphique les stationnements doivent signaler leur inondabilité, un système de fermeture de l'aire de stationnement sera mis en place de manière à fermer l'accès aux véhicules entrant dans le site, mais permettant l'évacuation des véhicules stationnés à l'intérieur du site.

### ⇒ *Tous les secteurs*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation sur des emplacements prévus à cet effet.

En cas de changement de destination, les besoins en stationnement à satisfaire devront correspondre aux besoins nouveaux induits par le projet (par différence avec l'affectation antérieure).

## C. EQUIPEMENT ET RESEAUX

### C.1 Desserte par les voies publiques ou privées

#### *C.1.a Accès*

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et institué par un acte authentique ou par voie juridique.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

#### *C.1.b Voiries*

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### C.2 Desserte par les réseaux

#### *C.2.a Eau potable*

Tout projet qui le nécessite doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

#### *C.2.b Eaux usées*

Un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

Pour les terrains prévus en assainissement non collectif avec un système de rejet en milieu hydraulique superficiel, l'existence de fossés (ou cours d'eau) en bon état d'entretien est un préalable indispensable à l'ouverture à l'urbanisation.

#### *C.2.c Eaux pluviales*

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. Les versants des toitures, construites à l'alignement



et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les techniques d'infiltration devront être favorisées (noues, puits d'infiltration, bassins d'infiltration ...), en fonction des caractéristiques techniques des terrains.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## Zone N

### **A. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

#### **A.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites**

⇒ *Tous les secteurs*

Sont interdites toutes constructions et installations autres que celles mentionnées au paragraphe A2 suivant.

#### **A.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières**

L'intervention et l'aménagement des espaces couverts par l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Trame Verte et Bleue » est conditionnée au respect des prescriptions figurant dans l'OAP.

Sont autorisées les destinations suivantes :

⇒ *Secteurs inondables*

- Dans les secteurs inondables identifiés sur le document graphique, tout projet d'aménagement ou de construction ou de changement de destination devra être conforme avec les dispositions applicables en matière d'inondation,
- Les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 10 mètres de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,5 mètres au-dessus de la cote de la crête de berge du ruisseau,

⇒ *Secteur N*

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et aménagement nécessaire à la gestion des cours d'eau,

⇒ *Secteur Nh*

- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire à compter de la date d'approbation du PLU,
- La construction d'annexes à l'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole, ou la qualité paysagère du site et que l'emprise au sol totale des annexes à créer, hors piscine, ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup>.

⇒ *Secteur Ntvb*

- Les constructions et aménagement nécessaire à la gestion des cours d'eau,

### **A.3 Usages et affectations des sols et types d'activités interdits**

Sont interdites les affectations suivantes :

⇒ *Secteurs inondables*

- les habitations légères de loisirs,
- les aménagements tels que buttes ou merlons, les affouillements et exhaussements.

⇒ *Tous les secteurs*

- les terrains de campings et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les dépôts de véhicules et de matériaux.

⇒ *Secteur Ntvb*

- les affouillements et exhaussements de sols,
- les installations classées.

## **B. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux équipements publics, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et aux services publics.

### **B.1 Volumétrie et implantation des constructions**

#### ***B.1.a Recul et implantation des constructions***

→ **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Pour les routes départementales : les constructions à destination de logements devront respecter la plus contraignante de ces deux règles :

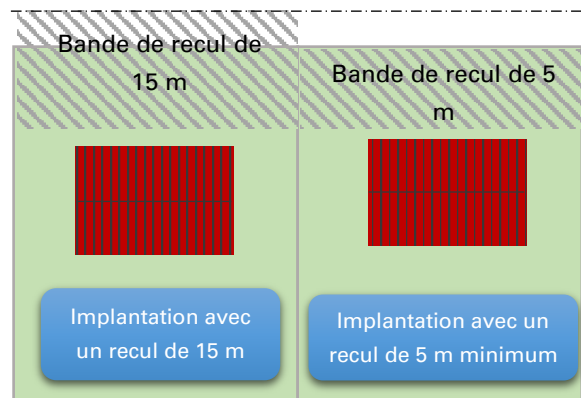
- être implantées à au moins 15 mètres de l'axe de la chaussée,
- être implantées à au moins 5 mètres de l'alignement de fait du domaine public routier départemental.

Pour les autres voies : les constructions à destination de logement devront être implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou voies privées existantes ou à créer.

Les extensions pourront être implantées à l'alignement du bâti d'origine.

#### Schémas de principe

##### **Routes départementales**



##### **Autres voies**

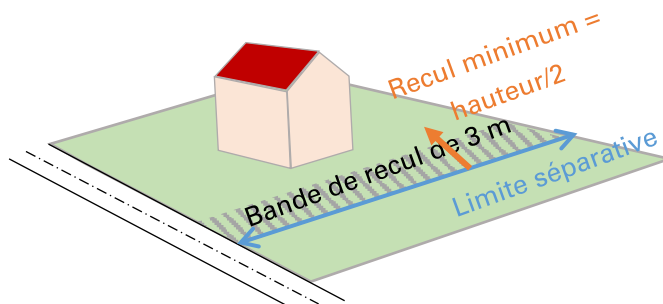


### → Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Toute construction à destination de logement doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les annexes peuvent être implantées en limite séparative à condition que leur hauteur n'excède pas 3.5 m de hauteur totale.

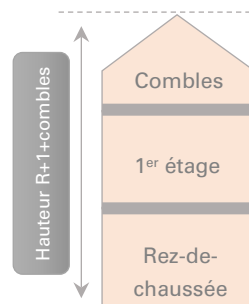
Piscines : non règlementé.



### *B.1.b Hauteur des constructions*

La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder :

- Bâtiment forestier : 12 mètres. Les dépassements de hauteur peuvent néanmoins être admis pour les éléments fonctionnels nécessités par l'activité.
- Autres constructions :
  - R+1 + combles (rez-de-chaussée + 1 étage + combles) pour les constructions principales,
  - 3.5 mètres pour les annexes.



### *B.1.c Emprise au sol et densité*

⇒ *Secteur N*

Non règlementé.

⇒ *Secteur Nh*

Les dispositions de l'article A2 s'appliquent.

## **B.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**

### ***B.2.a Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions***

#### **→ Dispositions générales**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'ambiance urbaine dans laquelle elles s'intégreront.

Les constructions, qu'elles soient de caractère traditionnel, contemporaines ou innovantes par leur architecture, par les techniques de construction employées, par la nature des matériaux utilisés doivent s'intégrer parfaitement aux 4 échelles de perception du territoire : l'environnement immédiat, le quartier, le paysage et le site.

#### **→ Façades :**

- **Construction à usage forestier :**

Les matériaux et teintes utilisées devront être compatibles avec l'aspect des lieux.

Les enduits de couleur blanche sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert, et les imitations de matériaux sont déconseillés, dans un souci d'intégration et de qualité des paysages.

- **Autres constructions :**

L'ensemble des teintes des matériaux (maçonneries, menuiseries, ...) sera conforme aux teintes locales.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, peints ou recouverts est interdit, ils seront obligatoirement recouverts.

Les annexes bâties de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal. Les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces, le bardage bois est autorisé.

Le bardage bois, ou d'aspect et de forme similaire, est autorisé.

L'architecture des bâtiments sera soignée et qualitative sur les 4 façades.

→ **Clôtures :**

⇒ *Continuités écologiques*

Pour les clôtures concernées par la protection des éléments et espace de biodiversité pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L 151-23 du CU, les murs sont interdits et les clôtures doivent respecter les prescriptions définies au paragraphe B.3.c suivant.

⇒ *Secteurs inondables*

Dans les secteurs inondables identifiés sur le document graphique les clôtures seront hydrauliquement transparentes sont interdits :

- les murets et murs pleins,
- les clôtures à perméabilité inférieure à 80 %,
- les clôtures constituant un obstacle à l'écoulement des eaux et aggravant le niveau d'aléa sur les parcelles voisines, dont les écrans pleins constitués de paillage, bambous, les grillages à maille serrée, les haies denses ....

⇒ *Secteur Ntvb*

La perméabilité des clôtures doit être assurée par la réalisation de clôture poreuse : haie simple sans grillage ou grillage à maille larges.

⇒ *Secteur Nh*

Les végétaux choisis seront de préférence issus de la liste intégrée dans les dispositions générales du règlement (article 7).

**Clôture sur rue :**

Les clôtures seront composées :

- soit d'un soubassement maçonné enduit de 0,80 m surmonté d'un système à claire-voie, doublé ou non d'une haie d'essences locales mélangées,
- soit d'une haie composée d'essences locales mélangées,
- soit d'une clôture grillagée doublée ou non d'une haie d'essences locales mélangées,
- soit de palissades en bois constituées d'essences naturellement résistantes aux intempéries ou traités en autoclave doublée ou non d'une haie d'essences locales mélangées. Elles devront adopter un gabarit rectangulaire régulier.

La hauteur totale de la clôture n'excédera 1.60 mètre. Toutefois, pour respecter l'homogénéité du site et la qualité du cadre bâti, le prolongement des murs traditionnels existants pourra être autorisé à une hauteur supérieure.

**Clôture en limite séparative :**

Les clôtures seront composées :

- soit d'un soubassement maçonné enduit de 0,40 m surmonté d'un système à claire-voie, doublé ou non d'une haie d'essences locales mélangées,

- soit d'une haie composée d'essences locales mélangées,
- soit d'une clôture grillagée doublée ou non d'une haie d'essences locales mélangées,

### **B.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions**

#### ***B.3.a Plantations à maintenir et à créer***

Les arbres à feuille caduc et à grand développement existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales équivalentes.

Les plantations doivent s'appuyer sur les structures paysagères existantes dans le secteur et utiliser de préférence les essences présentées dans la palette végétale intégrée dans les dispositions générales du règlement (art.7 des dispositions générales).

La plantation de haies monospécifiques est interdite.

#### ***B.3.b Prescriptions concernant les éléments de patrimoine et espace bâti ou végétal à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (article L 151-19)***

En application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, les éléments de paysage de type végétal identifiés sur le document graphique ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie et sont soumis à déclaration préalable pour toute opération de taille ou d'élagage.

#### ***B.3.c Prescriptions concernant les éléments et espace de biodiversité à protéger et mettre en valeur pour des motifs d'ordre écologique (article L 151-23)***

Les constructions et installations ne doivent être susceptibles de gêner la libre circulation de la faune de la zone, ni dégrader les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques identifiées sur le document graphique au titre de l'art. L151-23 du CU.

Les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du CU ne peuvent faire l'objet d'abattage sauf si l'état sanitaire le justifie et sont soumis à déclaration préalable pour toute opération de taille ou d'élagage.



## **B.4**     **Stationnement**

### ⇒ *Secteurs inondables*

Dans les secteurs inondables identifiés sur le document graphique les stationnements doivent signaler leur inondabilité, un système de fermeture de l'aire de stationnement sera mis en place de manière à fermer l'accès aux véhicules entrant dans le site, mais permettant l'évacuation des véhicules stationnés à l'intérieur du site.

### ⇒ *Tous les secteurs*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation sur des emplacements prévus à cet effet.

En cas de changement de destination, les besoins en stationnement à satisfaire devront correspondre aux besoins nouveaux induits par le projet (par différence avec l'affectation antérieure).

## C. EQUIPEMENT ET RESEAUX

### C.1 Desserte par les voies publiques ou privées

#### *C.1.a Accès*

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et institué par un acte authentique ou par voie juridique.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature de l'intensité du trafic.

Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve d'un accès établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

#### *C.1.b Voiries*

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### C.2 Desserte par les réseaux

#### *C.2.a Eau potable*

Tout projet qui le nécessite doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

#### *C.2.b Eaux usées*

Un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

Pour les terrains prévus en assainissement non collectif avec un système de rejet en milieu hydraulique superficiel, l'existence de fossés (ou cours d'eau) en bon état d'entretien est un préalable indispensable à l'ouverture à l'urbanisation.

#### *C.2.c Eaux pluviales*

Les aménagements sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. Les versants des toitures, construites à l'alignement

et donnant sur une voie publique, doivent obligatoirement être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les techniques d'infiltration devront être favorisées (noues, puits d'infiltration, bassins d'infiltration ...), en fonction des caractéristiques techniques des terrains.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.