

DEPARTEMENT DU GERS

COMMUNE DE CASTELNAU D'AUZAN LABARRERE



P.L.U.

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

4 – Partie réglementaire

4.1. Règlement écrit

Elaboration du
P.L.U. :

Arrêtée le
27/06/2019

Approuvée le

Visa

Date :

Signature :



Bâtiment 8
16, av. Charles-de-Gaulle
31130 Balma

05 34 27 62 28

paysages-urba.fr

4.1

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	2
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES.....	11
Zone U	12
Zone AU.....	26
Zone A.....	35
Zone N	46

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 :
 - o 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,
 - o Ub : extensions des noyaux historiques,
 - o Uc : secteurs pavillonnaires discontinus des noyaux urbains historiques,
 - o UJ : zone de loisirs et de tourisme,
 - o Ux : zone d'activités,
- Les zones à urbaniser « AU » qui correspondent aux espaces ayant vocation à être urbanisés à court ou moyen terme :
 - o 1AU : espaces ayant vocation à être urbanisés à moyen terme,
 - o 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 :
 - o A : secteurs à dominante agricole,
 - o Aaa : exploitations agricoles,
 - o Ae : activités économiques dans la zone agricole,
 - o Ah : habitat dans la zone agricole,
 - o Ap1 : espaces agricoles d'enjeu environnemental et paysager à préserver de toute construction,
 - o Ap2 : espaces agricoles d'enjeu environnemental et paysager où la constructibilité est encadrée,
 - o At : activités touristiques et loisirs en 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 :
 - o N : espaces naturels et forestiers,
 - o Nh : habitat dans la zone naturelle,
 - o 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 le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme.

- ***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 comporte 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.

- ***Bâti identifié 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.

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

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.

Dans ces espaces, les constructions nouvelles sont autorisées à condition d'avoir une emprise maximale de 20 m² par unité foncière.

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

- *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 pour les secteurs de diversité commerciale identifiés dans le document graphique au titre de l'article L151-16 du CU.

ARTICLE 5 : RAPPEL

1) CLOTURES

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

2) RISQUES NATURELS

Dans la zone inondable identifiée sur le document graphique, correspondant à l'aléa Inondation identifié par la cartographie informative des zones inondables, sont interdits :

- La réalisation de remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés,
- Le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC),
- La création de nouveaux campings et aires d'accueil des gens du voyage,
- Les sous-sol (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée uniquement pour les locaux techniques indispensables au fonctionnement de la construction autorisée, sous réserve de ne pas exposer de matériels ou installations sensibles à l'eau).

L'implantation des bâtiments devra se faire dans le sens principal de l'écoulement des eaux.



Les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique.

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions devront :

- En aléa fort, situer le premier plancher au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (si pas de connaissance des PHEC, situer le plancher +2.50m au-dessus du terrain naturel),
- En aléa moyen à faible, situer le premier plancher au-dessus de la cote de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher + 1 m ou +0.5 m au-dessus du terrain naturel respectivement en aléa moyen et en aléa faible.

3) 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, le permis de construire ne peut être accordé 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.

4) 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.

5) 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.

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.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

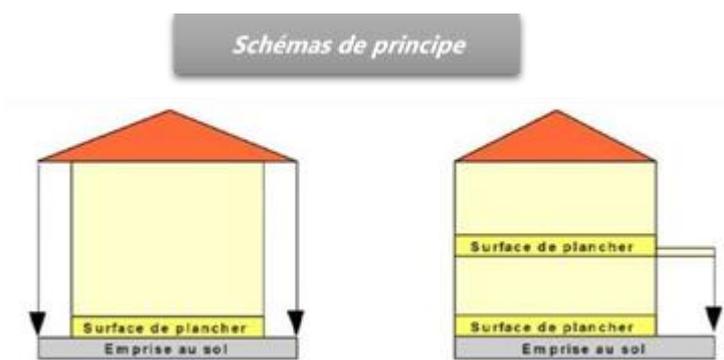
Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

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 faitage 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.

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.

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

LES INCONTOURNABLES...

ALISIER TORNINAL <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

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 UL*

- Industrie,
- Entrepôt,
- Bureau,
- Le 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 m² 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 m² 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 code de l'urbanisme, les opérations comporteront une part minimale de 50 % de logements locatifs sociaux (LLS).

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 et privées :**

Ces règles ne sont pas applicables :

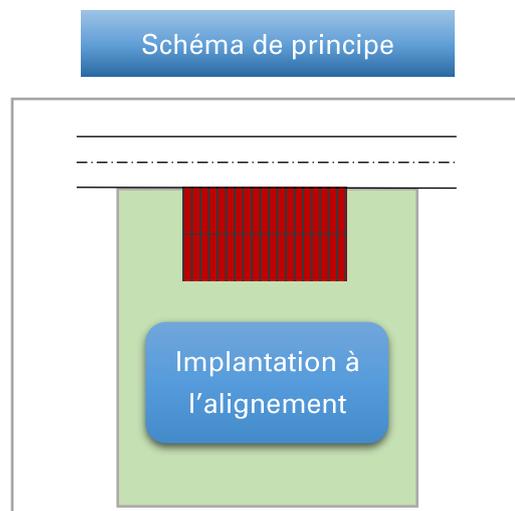
- Dans le cas de l'extension et la restauration de bâtiments, si la situation du bâtiment existant en matière de recul par rapport à la voie est conservée,
- Dans le cas où la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les constructions voisines.

⇒ *SECTEUR UA*

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

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.

Les constructions existantes pourront être aménagées ou reconstruites, en conservant leur recul initial.

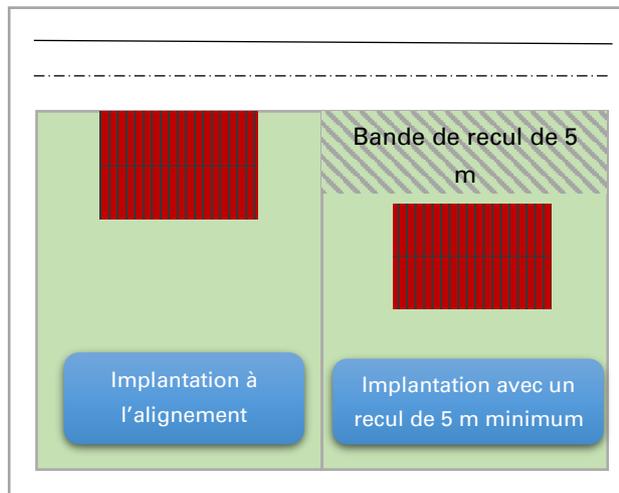


⇒ *SECTEUR UB*

La façade principale des constructions devra être implantée :

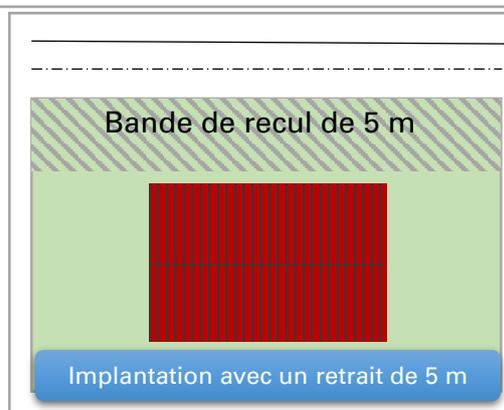
- soit à l'alignement de la limite de la voie publique, à l'alignement existant ou avec un recul identique aux constructions contiguës,
- soit avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou voies privées existantes ou à créer.

Schémas de principe



⇒ *SECTEUR UC*

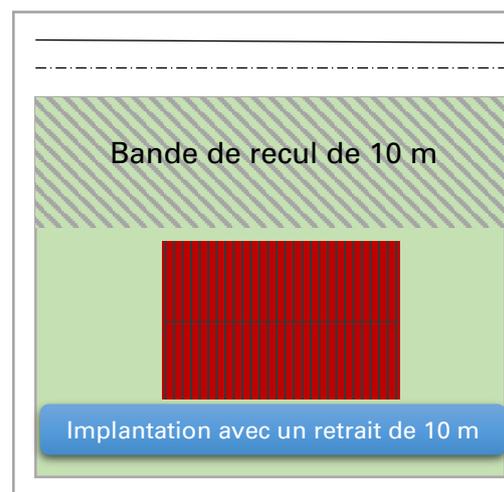
Les constructions devront être implantées avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou voies privées existantes ou à créer.



⇒ *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.

Des implantations différentes pourront être admises pour l'aménagement ou l'agrandissement de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.



⇒ *SECTEUR UL*

Non réglementé.

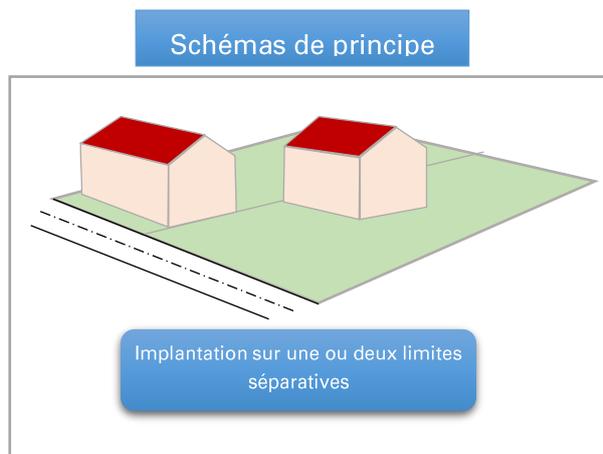
→ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

⇒ *SECTEUR UA*

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

Les extensions pourront être implantées en prolongement de l'alignement des constructions existantes.

Piscines et annexes : non règlementé.

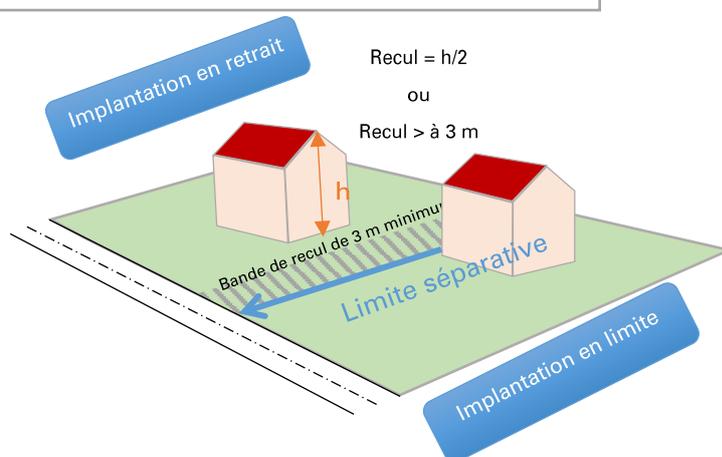


⇒ *SECTEUR UB*

Toute construction nouvelle 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.

Piscines : non règlementé.

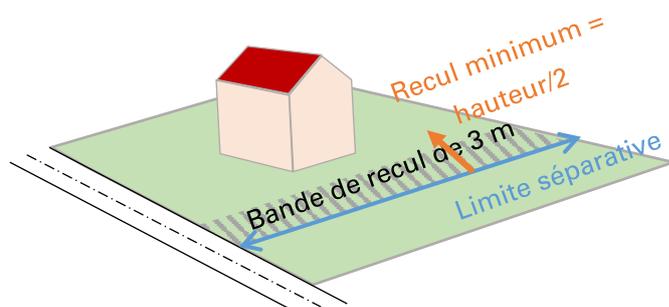


⇒ *SECTEUR UC*

Toute construction nouvelle 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.



⇒ *SECTEUR UX*

Toute construction nouvelle 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.

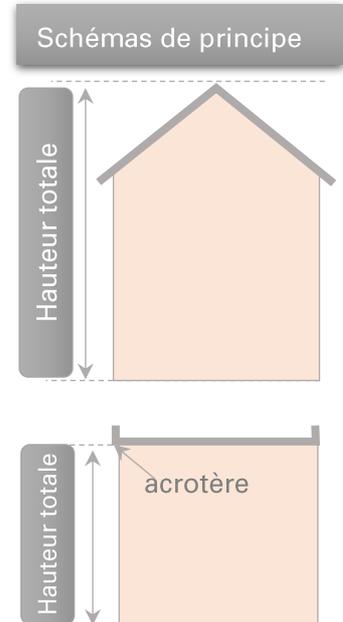
⇒ **SECTEUR UL**

- Non réglementé.

B.1.b Hauteur des constructions

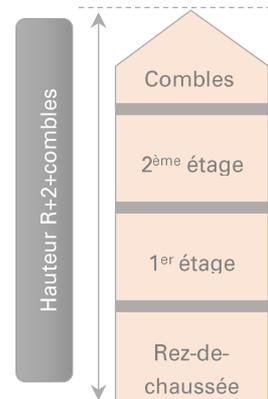
Rappel : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. 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 maximale 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.



⇒ **SECTEUR UA**

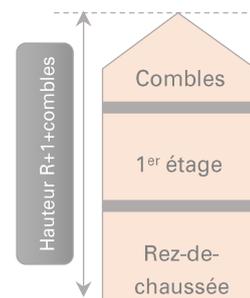
A compter du niveau du sol en façade sur rue, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne devra pas excéder le R+2 + combles (rez-de-chaussée + 2 étages + combles) sans excéder la hauteur du bâtiment contigu le plus haut.



⇒ **SECTEURS UB ET UC**

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

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



⇒ **SECTEUR UX**

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

⇒ **SECTEUR UL**

Non réglementé.

B.1.c Emprise au sol et densité

⇒ *SECTEURS UA, UL ET UX*

Non règlementé.

⇒ *SECTEUR UB*

L'emprise au sol maximale est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière. Les piscines et les terrasses couvertes 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 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 nouvelles 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*

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, tels que panneaux photovoltaïques ou capteurs solaires, pourront être admis, à condition d'être intégrés sans surépaisseur au versant de toiture, 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 m² 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 (art. 7 des dispositions générales).

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 (art. 7 des dispositions générales),
- soit d'une haie composée d'essences locales mélangées (art. 7 des dispositions générales),
- soit d'une clôture grillagée doublée ou non d'une haie d'essences locales mélangées (art. 7 des dispositions générales),
- 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 (art. 7 des dispositions générales). Elles devront adopter un gabarit rectangulaire régulier.

La hauteur maximale de la clôture sera 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 (art. 7 des dispositions générales),
- soit d'une haie composée d'essences locales mélangées (art. 7 des dispositions générales),
- soit d'une clôture grillagée doublée ou non d'une haie d'essences locales mélangées (art. 7 des dispositions générales),
- 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 (art. 7 des dispositions générales). Elles devront adopter un gabarit rectangulaire régulier.

La hauteur maximale de la clôture sera de 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 principales situées en zone Ua sont soumises à permis de démolir ainsi que l'ensemble du bâti identifié et repéré sur le document graphique.

B.2.c Bâti identifié (article L151-19)

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

- La démolition totale est interdite sans autorisation,
- 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.

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 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), 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 paysage identifiés 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'élagage.

B.3.d Prescriptions concernant les éléments de paysage identifiés 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

Les accès et voirie devront respecter les conditions de sécurité et de salubrité publique mentionnées dans l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 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.

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.

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 minimal 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

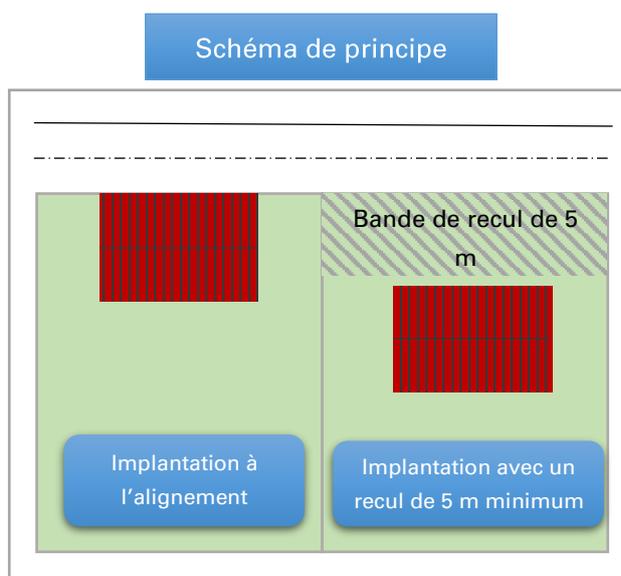
B.1.a Recul et implantation des constructions

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

Toute construction nouvelle doit être implantée conformément aux dispositions prévues dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

La façade principale des constructions devra être implantée :

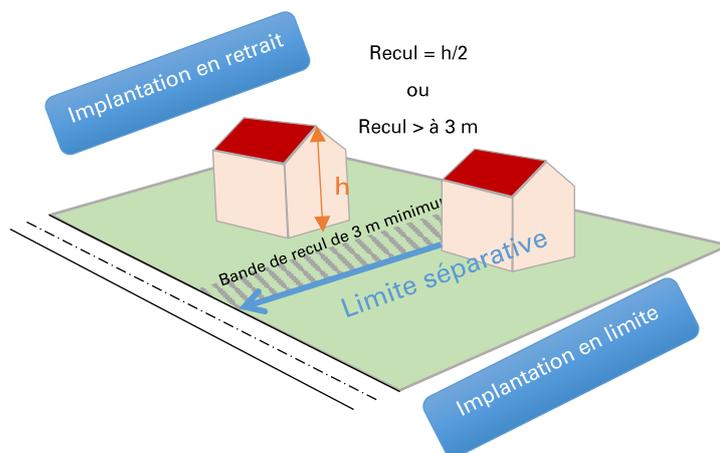
- soit à l'alignement de la limite de la voie publique, à l'alignement existant ou avec un recul identique aux constructions contiguës,
- soit avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou voies privées existantes ou à créer.



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

Toute construction nouvelle 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.



Piscines : non réglementé.

B.1.b Hauteur des constructions

Rappel : 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.

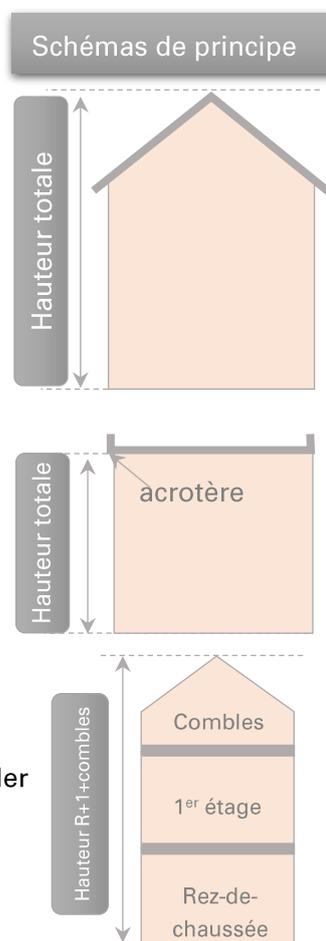
Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade. La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

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

La hauteur maximale des annexes sera de 3,5m 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 admis, à condition d'être intégrés sans surépaisseur au versant de toiture, 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 m² 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 (art. 7 des dispositions générales).

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 (art. 7 des dispositions générales),
- soit d'une haie composée d'essences locales mélangées (art. 7 des dispositions générales),
- soit d'une clôture grillagée doublée ou non d'une haie d'essences locales mélangées (art. 7 des dispositions générales),
- 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 (art. 7 des dispositions générales). Elles devront adopter un gabarit rectangulaire régulier.

La hauteur maximale de la clôture sera 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 (art. 7 des dispositions générales),
- soit d'une haie composée d'essences locales mélangées (art. 7 des dispositions générales),
- soit d'une clôture grillagée doublée ou non d'une haie d'essences locales mélangées (art. 7 des dispositions générales),
- 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 (art. 7 des dispositions générales). Elles devront adopter un gabarit rectangulaire régulier.

La hauteur maximale de la clôture sera de 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 conformément aux 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 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), 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

Les accès et voirie devront respecter les conditions de sécurité et de salubrité publique mentionnées dans l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 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.

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

⇒ *TOUS LES SECTEURS*

Sont interdites les destinations du sol suivantes :

- La création d'habitation nouvelle non liée à une exploitation agricole,
- Commerces et activités de service non liés à une exploitation agricole ou à une activité touristique,
- Les exploitations forestières,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

⇒ *SECTEUR AP1*

- Toute nouvelle construction est interdite.

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 :

⇒ *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.

⇒ *SECTEUR A*

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les logements nécessaires à l'exploitation agricole.

⇒ *SECTEUR AAA*

- La création de logement nouveau lié à une exploitation agricole,
- Les commerce et activité de services liés à une exploitation agricole dès lors qu'ils 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 installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- 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 m² de la surface de plancher existante cumulée,
- 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 m².

⇒ *SECTEUR AT*

- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 40 m² de la surface de plancher existante cumulée,
- 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 m²,
- 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 m² 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 m² de la surface de plancher existante cumulée,
- 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 m².

⇒ *SECTEUR AP2*

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition d'avoir une hauteur ne dépassant pas la ligne de crête.

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

Sont interdites les affectations suivantes :

⇒ *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 Usages et affectations des sols et types d'activités soumis à des conditions particulières

La création ou l'extension des installations classées 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

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 constructions existantes liées à une construction principale à usage de logement est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

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 :

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.

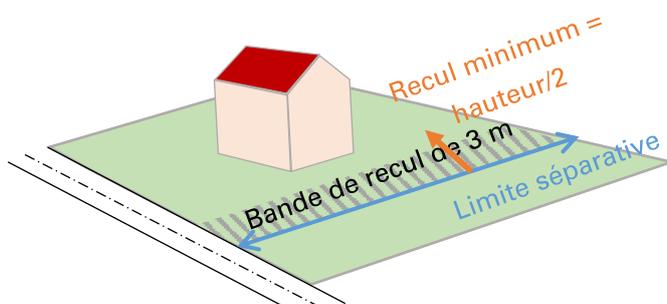
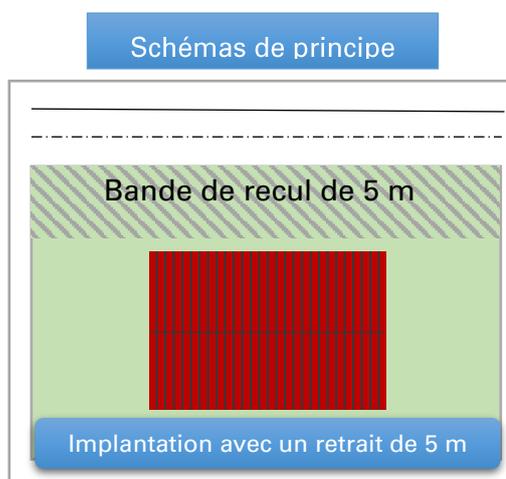
Les extensions pourront être implantées à l'alignement du bâti d'origine.

→ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Toute construction nouvelle 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

Rappel : 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 maximale 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.

⇒ *TOUS LES SECTEURS*

La hauteur totale maximale des constructions nouvelles 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 :
 - o R+1 + combles (rez-de-chaussée + 1 étage + combles) pour les constructions principales,
 - o 3.5 mètres pour les annexes.

⇒ *SECTEUR AP2*

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser les lignes de crêtes.

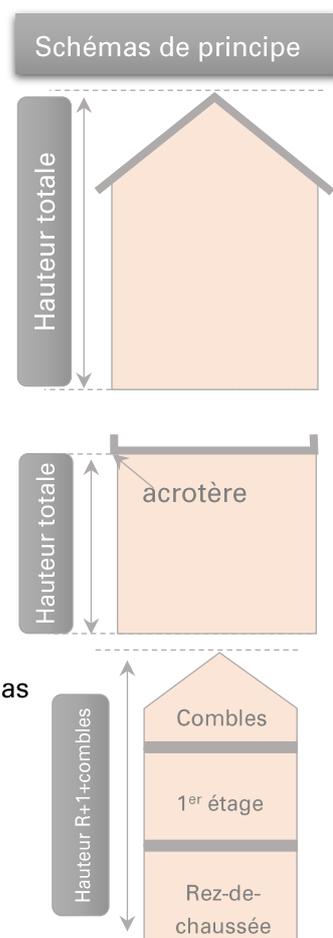
B.1.c Emprise au sol et densité

⇒ *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 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 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 m² 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 :

⇒ Secteurs Ah, At, Ae

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 (art. 7 des dispositions générales),
- soit d'une haie composée d'essences locales mélangées (art. 7 des dispositions générales),
- soit d'une clôture grillagée doublée ou non d'une haie d'essences locales mélangées (art. 7 des dispositions générales),
- 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 (art. 7 des dispositions générales). Elles devront adopter un gabarit rectangulaire régulier.

La hauteur maximale de la clôture sera 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 (art. 7 des dispositions générales),
- soit d'une haie composée d'essences locales mélangées (art. 7 des dispositions générales),
- soit d'une clôture grillagée doublée ou non d'une haie d'essences locales mélangées (art. 7 des dispositions générales),
- 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 (art. 7 des dispositions générales). Elles devront adopter un gabarit rectangulaire régulier.

La hauteur maximale de la clôture sera de 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 identifié (article L151-19)

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

- La démolition totale est interdite sans autorisation,
- 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.

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 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 paysage identifiés (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'élagage.

B.3.c Prescriptions concernant les éléments de paysage identifiés 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 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

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

Les accès et voirie devront respecter les conditions de sécurité et de salubrité publique mentionnées dans l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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 les destinations du sol suivantes :

- Exploitation agricole,
- Création d'habitation nouvelle,
- Commerce et activités de service,
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,

⇒ *SECTEUR NTVB*

Toute nouvelle construction est interdite.

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 :

⇒ *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.

⇒ *SECTEUR NH*

- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 40 m² de la surface de plancher existante cumulée,



- 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 m².

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

⇒ *TOUS LES SECTEURS*

Sont interdites les affectations suivantes :

- 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.

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

La création ou l'extension des installations classées 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).

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 :**

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.

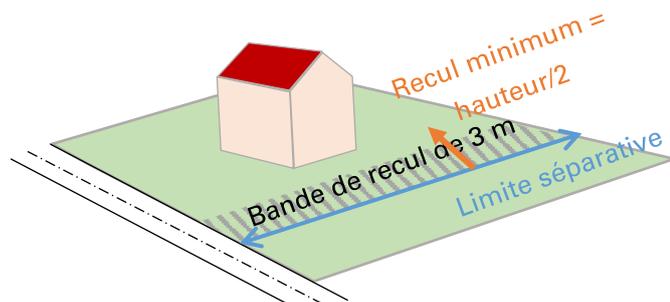
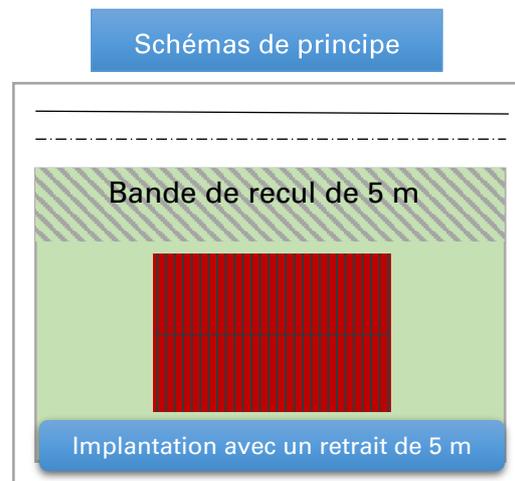
Les extensions pourront être implantées à l'alignement du bâti d'origine.

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

Toute construction nouvelle 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.



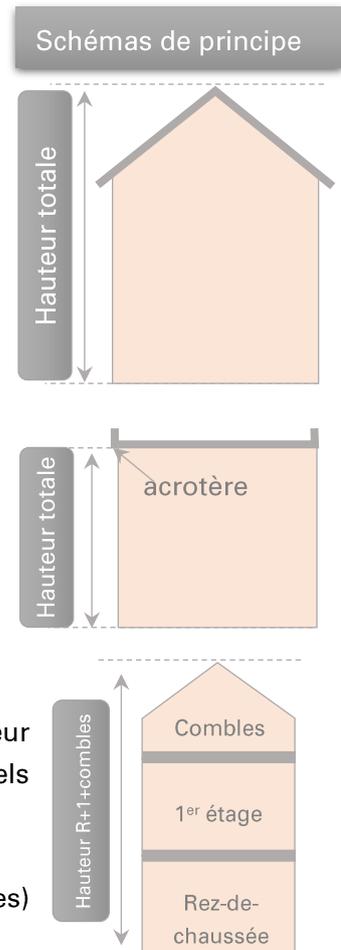
B.1.b Hauteur des constructions

Rappel : 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 maximale 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.

La hauteur totale maximale des constructions nouvelles 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 :
 - o R+1 + combles (rez-de-chaussée + 1 étage + combles) pour les constructions principales,
 - o 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 m² 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 :

⇒ *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*

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 (art. 7 des dispositions générales),
- soit d'une haie composée d'essences locales mélangées (art. 7 des dispositions générales),
- soit d'une clôture grillagée doublée ou non d'une haie d'essences locales mélangées (art. 7 des dispositions générales),
- 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 (art. 7 des dispositions générales). Elles devront adopter un gabarit rectangulaire régulier.

La hauteur maximale de la clôture sera 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 (art. 7 des dispositions générales),
- soit d'une haie composée d'essences locales mélangées (art. 7 des dispositions générales),
- soit d'une clôture grillagée doublée ou non d'une haie d'essences locales mélangées (art. 7 des dispositions générales),



B.2.b Bâti identifié (article L151-19)

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

- La démolition totale est interdite sans autorisation,
- 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.

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 les essences présentées dans la palette végétale intégrée dans les dispositions générales du règlement (art.8 des dispositions générales).

La plantation de haies monospécifiques est interdite.

B.3.b Prescriptions concernant les éléments de paysage identifiés (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'élagage.

B.3.c Prescriptions concernant les éléments de paysage identifiés pour des motifs d'ordre écologique (article L 151-23)

Toutes les coupes de plus de la moitié du volume sur une superficie supérieure ou égale à 5 000 m² sur les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du CU sont soumises à autorisation préalable et doivent faire l'objet de plantation de même nature.



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).

C. EQUIPEMENT ET RESEAUX

C.1 Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.a Accès

Les accès et voirie devront respecter les conditions de sécurité et de salubrité publique mentionnées dans l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme.

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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.