

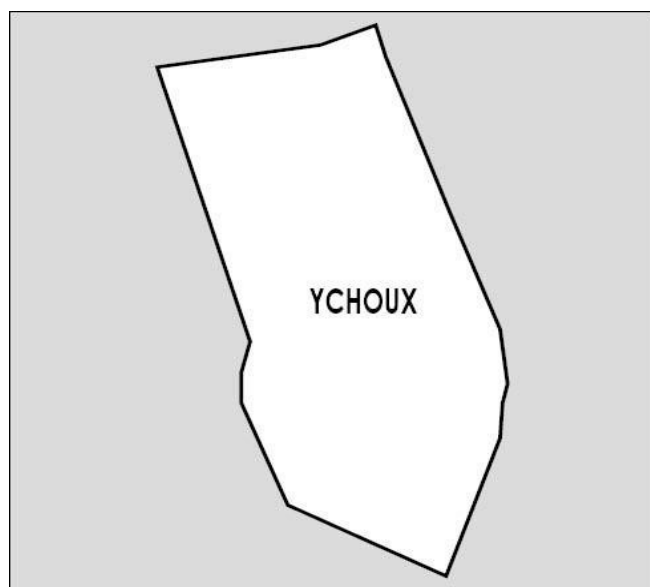


COMMUNE DE YCHOUX

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

5. REGLEMENT D'URBANISME

Modification n°1



Révision du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 12 décembre 2019

Modification n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du 8 décembre 2022



Architectes D.P.L.G.
Urbanistes D.E.S.S.
Paysagistes D.P.L.G.

38 Quai de Bacalan
33000 BORDEAUX
Tél 05 56 29 10 70



Agence
Départementale
d'Aide
aux Collectivités
Locales

Le Maire,
Vincent CASTAGNEDE

Envoyé en préfecture le 13/12/2022

Reçu en préfecture le 13/12/2022

Affiché/Publié le 13/12/2022

ID : 040-214003329-20221208-20221208_10-DE



SOMMAIRE

Envoyé en préfecture le 13/12/2022

Reçu en préfecture le 13/12/2022

Affiché/Publié le 13/12/2022

ID : 040-214003329-20221208-20221208_10-DE



1 -	DISPOSITIONS GENERALES	1
2 -	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES	11
	CHAPITRE 1 UC : ZONE URBAINE DE CENTRALITE	11
	CHAPITRE 2 US : ZONE URBAINE SPECIALISEE	25
	CHAPITRE 3 AU : ZONE A URBANISER	39
	CHAPITRE 4 A : ZONE AGRICOLE	57
	CHAPITRE 5 N : ZONE NATURELLE.....	67
3 -	ANNEXES	85

Envoyé en préfecture le 13/12/2022

Reçu en préfecture le 13/12/2022

Affiché/Publié le 13/12/2022

ID : 040-214003329-20221208-20221208_10-DE



Envoyé en préfecture le 13/12/2022

Reçu en préfecture le 13/12/2022

Affiché/Publié le 13/12/2022

ID : 040-214003329-20221208-20221208_10-DE



1 - DISPOSITIONS GENERALES

Envoyé en préfecture le 13/12/2022

Reçu en préfecture le 13/12/2022

Affiché/Publié le 13/12/2022

ID : 040-214003329-20221208-20221208_10-DE





Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L101-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de YCHOUX située dans le Département des Landes.

2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1 RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substituent à celles des articles R 111-3, R 111-5 à R 111-19 et R 111-28 à R 111-30 du Code de l'Urbanisme.

2.2 PAR AILLEURS, SONT ET DEMEURENT APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

- ✓ Les périmètres visés aux articles R 151-52 du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols.
- ✓ L'article L 424-1 du Code de l'Urbanisme, sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer.
- ✓ Les articles L 111-6 à L 111-10 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Les articles d'ordre public R111-2, R111-4, R111-20 à 26, R111-27, R111- 31 à 53 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, et notamment :
 - les Servitudes d'Utilité Publique définies en annexe,
 - le Code de l'Habitation et de la Construction,
 - les droits des tiers en application du Code Civil,
 - la protection des zones boisées en application du Code Forestier,
 - les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).
 - Les règles d'urbanisme des lotissements approuvés en cours de validité.
 - l'arrêté préfectoral du 23 décembre 2014 pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres,
 - les périmètres visés aux articles R.151-52, R151-53 du code de l'urbanisme,
 - les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini à l'article L211- 1 et suivants du code de l'urbanisme.



3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal est divisé en zones et secteurs délimités sur les documents graphiques auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II ci-après :

- ☐ la **Zone UC**, zone urbaine de centralité avec :
 - un secteur **UCc** correspondant aux secteurs où l'habitat collectif est réalisable en R+2 ;
 - un **secteur UCpp** correspondant aux parcs de propriétés qu'il convient de protéger,
- ☐ la **Zone US**, zone urbaine spécialisée se composant de :
 - un **secteur USae** correspondant aux activités économiques, (activités industrielles, artisanales, commerciales ou de bureaux...),
 - un **secteur USbt** correspondant aux installations du Ball Trap,
 - un **secteur USht** destiné à l'hébergement touristique,
 - un **secteur USSl** destiné aux activités de sport et de loisirs,
 - un **secteur USer** destiné aux installations de production d'énergie renouvelable, et à l'accueil d'activité agricole bénéficiant de l'apport de ces installations préexistantes, et des bâtiments agricole nécessaires ;
- ☐ la **Zone AU**, zone à urbaniser se composant de :
 - un **secteur AUh1** correspondant aux terrains affectés à l'urbanisation organisée à caractère principal d'habitat,
 - un **secteur AUae** destiné aux activités économiques, (activités industrielles, artisanales, commerciales ou de bureaux...), sous la forme d'opérations organisées.
- ✓ la **Zone A**, espaces à protéger en raison de la valeur agricole des sols, avec : - un **secteur Aep** correspondant aux secteurs d'exploitation pétrolière.
- ✓ la **Zone N**, espaces naturels à protéger en raison, soit des risques naturels, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux avec :
 - un **secteur Na** correspondant aux arials soumis à prescriptions architecturales,
 - un **secteur Np** correspondant aux espaces naturels majeurs à protéger, (Zone Natura 2000 « site n°FR7200724 – Zones humides de l'arrière-dune du Pays de Born » et zones humides identifiées dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLU),
 - un **secteur NTVb** correspondant à la prise en compte de la Trame Verte et Bleue,
 - un **secteur Nep** correspondant aux secteurs d'exploitation pétrolière.

Le document graphique fait en outre apparaître :

- ✓ Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 113-1, L 113-2 et R 113-1, R 113-2 du Code de l'Urbanisme ;
- ✓ Les constructions existantes qui pourront faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme (Loi Paysage).
- ✓ Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements, d'ouvrages publics ou de programme de logement, auxquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L. 151-41 et R 151-48 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Les plantations à réaliser et les points de passage obligés issus des études d'aménagement détaillées au document n°3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- ✓ Les zones soumises à un risque naturel (inondation, feux de forêt, mouvement de terrains).
- ✓ Les secteurs soumis à une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qu'ils soient en zone UC ou AU



4 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du Code de l'urbanisme.

Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations.

Ces définitions sont communes à l'ensemble des zones.

Pour connaître les destinations autorisées sur la zone, il faut se référer aux articles 1.1 et 1.2 du présent règlement :

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

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

Des règles différenciées pourront être établies entre ces 5 destinations ainsi que selon les 20 sous-destinations limitatives suivantes, (source : Fiche technique 6 : Réforme des destinations de constructions Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015) :

Exploitation agricole et forestière :

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière
- Logement
- Hébergement

Commerce et activités de service :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

Le contrôle des changements de destination prévu par l'article R.421-17 s'effectue sur la base des 5 destinations et de ces 20 sous-destinations.

Le contrôle des changements de destinations « sans travaux » prévu par le b) de l'article R421-17 du CU s'effectue sur la base des seules destinations.



Il n'y a pas d'autorisation en cas de changement de sous-destination à l'intérieur d'une même destination.
En cas de travaux, le contrôle s'effectue sur la destination et la sous-destination.

Dans les autres cas et en application du c) de l'article R421-14 du CU, le contrôle porte sur les sous-destinations.

DEFINITIONS :

Destination « exploitation agricole et forestière » :

- La sous-destination **exploitation agricole** recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime.
- La sous-destination **exploitation forestière** recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

Destination « Habitat » :

- La sous-destination **logement** comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement.

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

- La sous-destination **hébergement** recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Destination de construction « commerce et activité de service » :

- La sous-destination **artisanat et commerce de détail** recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile.

Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

- La sous-destination **restauration** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale.

Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

- La sous-destination **commerce de gros** s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).



- La sous-destination **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...

- La sous-destination **hébergement hôtelier et touristique** s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.

Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :

1. les résidences de tourisme,
2. les villages résidentiels de tourisme ;
3. les villages et maisons familiales de vacances...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

- La sous-destination **cinéma** s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

Destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

• La sous-destination **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URS- SAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

• La sous-destination **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

• La sous-destination **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés, (lutte contre les « déserts médicaux »).

Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

• La sous-destination **salles d'art et de spectacles** recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.



- La sous-destination **équipements sportifs** recouvre les équipements destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...), mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases, ...
- La sous-destination **autres équipements recevant du public** recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

Destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

- La sous-destination **industrie** recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.
- La sous-destination **entrepôt** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
- La sous-destination **bureau** recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
- La sous-destination **centre de congrès et d'exposition** recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths, ...

5 ADAPTATIONS MINEURES

5.1 LES DISPOSITIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT NE PEUVENT FAIRE L'OBJET D'AUCUNE DÉROGATION

Seules les adaptations mineures peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques...),
- la configuration des terrains (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques...),
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

5.2 LORSQU'UN IMMEUBLE BÂTI EXISTANT N'EST PAS CONFORME AUX RÈGLES ÉDICTÉES PAR LE RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE, LE PERMIS DE CONSTRUIRE NE PEUT ÊTRE ACCORDÉ QUE POUR DES TRAVAUX QUI ONT POUR OBJET D'AMÉLIORER LA CONFORMITÉ - OU TOUT AU MOINS DE NE PAS AGGRAVER LA NON-CONFORMITÉ - DE CES IMMEUBLES AVEC LESDITES RÈGLES, OU QUI SONT SANS EFFET À LEUR ÉGARD.



2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

Envoyé en préfecture le 13/12/2022

Reçu en préfecture le 13/12/2022

Affiché/Publié le 13/12/2022

ID : 040-214003329-20221208-20221208_10-DE



CHAPITRE 1

UC : ZONE URBAINE DE CENTRALITE

La zone UC est une zone urbaine de centralité à caractère principal d'habitat, d'activités commerciales et de services, avec un secteur UCc autorisant l'habitat collectif jusqu'en R+2 et un secteur UCpp correspondant aux parcs de propriétés qu'il convient de protéger.

Cette zone est concernée par le risque de feu de forêt matérialisé sur le plan de zonage par une trame mouchetée rouge. Au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme, des dispositions particulières visant à prendre en compte ce risque ont donc été définies.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du Conseil Municipal le prévoit.
2. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.
3. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

1 FONCTIONS URBAINES

1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

- 1.1.1 Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage.
- 1.1.2 Les constructions nouvelles destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.
- 1.1.3 Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.

Carrières

- 1.1.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Les terrains de camping et de caravanage

- 1.1.5 Terrains de camping et stationnement de caravanes
- 1.1.6 Les Habitations Légères de Loisirs, les résidences mobiles et le stationnement de caravanes isolées.
- 1.1.7 Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions

- 1.2.1 Les constructions et installations liées aux activités de commerces et de bureaux à condition que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.
- 1.2.2 Les constructions à usage d'activités commerciales, à condition qu'elles ne dépassent pas 300 m² de surface de vente.
- 1.2.3 Les constructions à usage d'habitation, autorisées dans la zone, et situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- 1.2.4 Si une construction ou une opération d'aménagement, réalisées d'un seul tenant ou par tranches, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface¹ matérialisées comme à risque incendie de forêt sur le document, sa réalisation pourra être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Il sera notamment demandé de disposer d'une bande inconstructible de 6 mètres minimum entre les constructions et les limites séparatives en contact avec le massif forestier, elle devra être traitée conformément à l'article 2-6 Espaces libres et plantations.
- 1.2.5 Cette bande sera implantée sur le terrain d'assiette de l'opération sur 6 m de profondeur. Elle devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et garantir un accès au massif tous les 500 mètres au minimum.
- 1.2.6 Les opérations d'aménagement ou de construction de plus de 20 logements à condition qu'elles comportent une affectation d'un minimum de 20 % du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux.
- 1.2.7 Les permis d'aménager et les permis valant division, à condition que les règles édictées par le présent PLU soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.

Installations classées

- 1.2.8 Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des activités autorisées dans la zone.

Divers

- 1.2.9 Les constructions et installations techniques de services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles présentent une intégration paysagère adaptée.
- 1.2.10 Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m² d'une hauteur (dans le cas d'exhaussement) ou profondeur (dans le cas d'affouillement) excédant 2 m à condition qu'ils soient liés à des occupations du sol autorisés dans la zone et qu'ils présentent une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

1.3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Modalités de calcul du nombre de places

- 1.3.1 La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est au minimum de 25 m², y compris les accès et les dégagements.
- 1.3.2 Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places/y m² de surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

¹ soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions.

- 1.3.3 Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementaire exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.
- 1.3.4 Dans le cas où un projet comporterait plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.
- 1.3.5 Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

Modalités de réalisation des places de stationnement

- 1.3.6 Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique.
- 1.3.7 Pour les constructions existantes, il est exigé un emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement. Dans le cadre d'opérations de réhabilitation de constructions existantes ou de changement de destination, il sera exigé une place de stationnement par logement créé. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.
- 1.3.8 Dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction de plus de 3 logements, il sera exigé un ratio de 0,2 place de stationnement par logement en vue du stationnement des visiteurs, à répartir sur les espaces communs propres à l'opération et avec un minimum d'une place.
- 1.3.9 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places, ces arbres pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux dispositions suivantes

<u>Constructions destinées à l'habitation individuelle</u>	Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.
<u>Constructions destinées au logement de fonction</u>	Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par logement de fonction
<u>Constructions destinées à l'habitation collective</u>	Il est exigé au minimum le nombre de places suivantes par tranche de surface de plancher de chaque logement : - surface de plancher ≤ 40 m² : 1 place par logement. - 40 m² $\leq$ surface de plancher ≤ 75 m² : 1,5 places par logement. - surface de plancher > 75 m² : 2 places par logement.
<u>Constructions destinées aux bureaux</u>	Surface de plancher < 100 m ² : 1 place par 25 m ² de surface de plancher Surface de plancher > 100 m ² : 1 place par 50 m ² de surface de plancher
<u>Constructions destinées aux commerces</u>	Surface de vente ou recevant du public ≤ 75 m ² : 2 places de stationnement Surface de vente ou recevant du public > 75 m ² , 1 place par tranche de 25 m ² de surface vente ou recevant du public
<u>Constructions destinées à l'hébergement hôtelier</u>	0,5 place de stationnement par chambre. 1 place de stationnement par logement pour les résidences hôtelières.



<u>Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).
--	---

Normes quantitatives de stationnement des vélos

- 1.3.10 Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de plain-pied, dimensionné à raison de 1,50 m² par place, et disposant de dispositifs de sécurité type arceaux permettant de stabiliser et d'accrocher le cadre du vélo en application des normes suivantes :
- Constructions destinées à l'habitation collective : 1 place par logement.

2 MORPHOLOGIE URBAINE

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER AINSI QU'AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE.

- 2.1.1 Pourront déroger aux articles suivants à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
 - Les piscines non couvertes.
 - Les équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics tels que bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ... et les installations techniques nécessaires à leur bon fonctionnement.
- 2.1.2 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessous, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.
- 2.1.3 Par rapport à la RD 43 : En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter à 5 m minimum en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée de cette voie.
- 2.1.4 Par rapport aux autres voies : Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles, doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, de la manière suivante :
- En ordre continu : implantation à l'alignement sur toute la hauteur de la façade ou avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ;
 - En ordre semi-continu : implantation à l'alignement sur toute la hauteur de la façade ou avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. ;
 - En ordre discontinu : implantation avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

- 2.1.5 Les constructions nouvelles peuvent également s'implanter en retrait de l'alignement si elles sont édifiées selon le retrait observé par une construction existante sur une parcelle contiguë.
- 2.1.6 Les extensions de bâtiments existants implantés en retrait de l'alignement peuvent être autorisées en retrait si elles respectent :
- L'alignement du bâtiment principal,
 - Ainsi que l'ensemble des articles du présent règlement, si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnement de la façade et si le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

Dans le secteur UCpp :

- 2.1.7 En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter à 15 m minimum en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée de ces voies.

2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 2.2.1 Lorsqu'une limite séparative correspond à une zone d'interface² matérialisée comme à risque incendie de forêt sur le document graphique, les constructions devront être implantées en respectant un retrait minimum de 6 m, cette bande devra être traitée conformément à l'article 2-6 Espaces libres et plantations.
- 2.2.2 Cette bande devra être implantée sur le terrain d'assiette de l'opération sur 6 m de profondeur. Elle devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et garantir un accès au massif tous les 500 mètres au minimum.
- 2.2.3 Pourront déroger aux articles suivants à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
 - Les piscines non couvertes.
 - Les équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics tels que bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ... et les installations techniques nécessaires à leur bon fonctionnement.
- 2.2.4 Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé mitoyen nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, un ruisseau, ou une craste, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 5 mètres par rapport à son axe. L'implantation des clôtures doit assurer également le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges des ruisseaux, fossés ou crastes.
- 2.2.5 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessous, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

² soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions

2.2.6 Les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- Sur des parcelles d'une largeur de façade sur rue inférieure ou égale à 18 m: soit en ordre continu, c'est-à-dire d'une limite latérale à l'autre, soit en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre comptée horizontalement de tout point de la construction, (non compris les avant-toits inférieurs ou égaux à 0,70 m), au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($d > H/2$ avec minimum 3 m).
- Sur des parcelles d'une largeur de façade sur rue supérieure à 18 m: en ordre discontinu, c'est-à-dire en retrait des limites latérales avec une distance comptée horizontalement de tout point de la construction, (non compris les avant-toits inférieurs ou égaux à 0,70 m), au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($d > H/2$ avec minimum 3 m).

2.2.7 Quelle que soit la largeur de la parcelle :

- Les constructions annexes à l'habitation pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 4 m sur une profondeur minimum de 3,50 m par rapport à cette limite séparative.
- Les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m² pourront être implantées en retrait minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives, dans ce cas la continuité de la clôture sera assurée au droit du bâtiment, cette dernière pouvant être accompagnée de plantations arbustives.

Dans le secteur UCpp :

2.2.8 Les constructions devront être implantées en retrait de 5 m minimum des limites séparatives.

2.3 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION : L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,70 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des piscines non couvertes, n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

2.3.1 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et les équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ...

2.3.2 L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 50 % de la surface de la parcelle.

Dans le secteur UCpp :

2.3.3 L'emprise au sol des constructions est limitée à 15 % de la surface du terrain.

2.4 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le point le plus bas du sol naturel et le faitage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

2.4.1 Ne sont pas soumis aux règles de hauteur des articles suivants :

- Les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. Toutefois, en cas de travaux d'extension de construction existante, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante.

- les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et les équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ...
- les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...).

- 2.4.2 La hauteur maximale des constructions nouvelles destinée à l'habitation individuelle est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage.
- 2.4.3 Dans le seul secteur **UCc**, la hauteur maximale des constructions nouvelles destinée à l'habitation collective est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 12 mètres au faîtage.
- 2.4.4 Ces hauteurs peuvent être augmentées de 1,50 mètres pour réaliser :
- Soit un niveau complet semi-enterré destiné au stationnement des véhicules.
 - Soit un rez-de-chaussée destiné à une activité de commerce ou de bureau occupant au moins 50 % de la surface de plancher du rez-de-chaussée.
- 2.4.5 La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit et 4,50 m au faîtage.
- 2.4.6 Lorsque les annexes incorporées ou non à la construction principale seront édifiées le long des limites séparatives, leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 4m.

2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

OBJECTIFS :

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions, (mode d'implantation, architecture) par rapport au bâti et au paysage du bourg et de ses extensions contemporaines.

Pour répondre à ces objectifs, les règles se déclinent selon un certain nombre de catégories de constructions définies dans le rapport de présentation.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

- 2.5.1 Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, ...) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

- 2.5.2 Compte tenu du caractère de zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

◆ INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

- 2.5.3 Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

- 2.5.4 Lorsqu'ils sont situés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture et à plus de 50 cm des côtés de la toiture ou en cohérence avec les ouvertures en façade.

- 2.5.5 La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite.
- 2.5.6 Lorsqu'ils sont posés au sol, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques, on privilégiera les implantations non visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus).
- 2.5.7 Dans le cas de construction à toiture terrasse les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront être intégrés à un volume bâti ou à un versant de toiture conçu en cohérence avec la composition des façades.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

- 2.5.8 Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.
- 2.5.9 S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.
- 2.5.10 Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

- 2.5.11 Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation.

◆ BÂTIMENTS ET ELEMENTS BATIS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19° DU CODE DE L'URBANISME

- 2.5.12 Les bâtiments et éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonages sont à conserver ou à mettre en valeur selon les modalités suivantes :
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.
 - Conserver la volumétrie des bâtiments dans leurs caractéristiques générales afin que soit pérennisée, selon le cas, une séquence homogène en bordure de voie ou au contraire une singularité intéressante dans le paysage urbain. Toutefois, des adaptations de la volumétrie protégée peuvent être admises à condition qu'elles en respectent les caractéristiques générales, améliorent la configuration des espaces libres et ne portent pas atteinte aux conditions d'éclairement des bâtiments existants sur le terrain ou sur les terrains voisins.
- 2.5.13 Les murs de clôture traditionnels existants et les portails devront être conservés et restaurés à l'identique.

◆ PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Constructions existantes

- 2.5.14 Toute intervention, traditionnelle ou contemporaine sur les constructions existantes, s'attachera à prendre en compte et respecter le caractère architectural de chaque immeuble concerné, les

principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures, les matériaux mis en œuvre et leurs colorations.

Constructions anciennes de type traditionnel ou balnéaire

Couvertures

- 2.5.15 Les couvertures traditionnelles existantes en tuiles « canal », « plate dite de Marseille », ou qui sont en cohérence d'époque et de style avec l'architecture des immeubles doivent être conservées et restaurées.

Charpente, menuiseries et boiseries extérieures

- 2.5.16 Les ouvrages en bois apparents à l'extérieur seront conservés ou restaurés à l'identique : pièces de charpente, balcons, planches de rives et lambrequins.

Façades

- 2.5.17 Conserver les matériaux apparents en façade : pierre taillée, brique, enduits, montants en bois et respecter leur utilisation dans la modénature des façades : soubassements, bandeaux, chaînages, entourages des ouvertures. Les éléments décoratifs ou de structure réalisés en ferronnerie, fer forgé ou fonte seront conservés et restaurés à l'identique.
- 2.5.18 Respecter et reprendre les proportions des fenêtres anciennes et les principes de composition des façades (fenêtres de proportion verticale : plus hautes que large) ; hors baies vitrées. Une ouverture supplémentaire pourra déroger à cette règle de proportions verticales.
- 2.5.19 Les menuiseries seront placées à une vingtaine de centimètres du nu de la façade afin de conserver les tableaux des ouvertures.
- 2.5.20 Les volets en bois existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique.

Epidermes

- 2.5.21 Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés à l'identique. Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.
- 2.5.22 Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment, finition taloché, brossé ou gratté, teinte selon nuancier joint en annexe.
- 2.5.23 Pierre taillée : lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.
- 2.5.24 Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées.

Couleurs des menuiseries

- 2.5.25 Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis ou lasures ton bois sont déconseillées.
- 2.5.26 Le nombre de couleurs est limité à deux, avec un choix de teintes selon nuancier joint en annexe ; on privilégiera les teintes claires pour les menuiseries, et des teintes plus soutenues pour les volets, et portes d'entrées par exemple.

Extension des constructions anciennes

- 2.5.27 L'extension d'une construction existante doit préserver la lecture du volume du bâtiment d'origine, on pourra reprendre les mêmes pentes pour l'extension que celle des toits de l'existant pour constituer un ensemble cohérent. Le toit terrasse pourra être admis également dans la mesure où l'architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

Constructions nouvelles

Dans le cas de constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif ou de constructions d'inspiration contemporaine ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, les prescriptions du présent paragraphe "constructions nouvelles" peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

Couvertures

- 2.5.28 Les couvertures des constructions devront être réalisées en tuiles "canal" ou de galbe similaire en terre cuite de teinte rouge, rosée ou nuancées avec des pentes de toits comprises entre 30 et 40%, des pentes plus importantes pourront être admises pour les couvertures réalisées en « plate dite de Marseille » dans le respect des règles de l'Art.
- 2.5.29 Dans tous les cas, les tuiles de teinte noire ou vernissées sont interdites.
- 2.5.30 Les versants de toiture seront obligatoirement prolongés d'avant-toit généreux au minimum de 50 cm y compris sur les façades pignons.
- 2.5.31 Les égouts et faîtages seront parallèles ou perpendiculaires à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.
- 2.5.32 Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine, les toitures terrasses pourront être autorisées dans la mesure où l'architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants ; on privilégiera les toitures végétalisées.

Façades

- 2.5.33 Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- 2.5.34 Selon le contexte d'implantation du projet, les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...) composant les façades pourront être harmonisés avec le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.
- 2.5.35 Les fenêtres seront de proportions verticales (plus haute que large), hors baies vitrées. Une ouverture supplémentaire pourra déroger à cette règle de proportions verticales.

Epidermes

- 2.5.36 Les enduits traditionnels seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé, avec un maximum de deux teintes selon nuancier joint en annexe.
- 2.5.37 Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.
- 2.5.38 Les bardages en bois d'aspect naturel sont également admis.

Couleurs des menuiseries

- 2.5.39 Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, teinte selon nuancier joint en annexe ; les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.
- 2.5.40 Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

◆ BATIMENTS ANNEXES

- 2.5.41 Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc., seront couverts en tuiles et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.
Des toitures plates ou à faible pente pourront être autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère de l'annexe.
- 2.5.42 Les bâtiments annexes aux habitations d'une emprise au sol inférieure à 12 m² pourront déroger aux prescriptions ci-dessus, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

◆ CLOTURES

2.5.43 Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

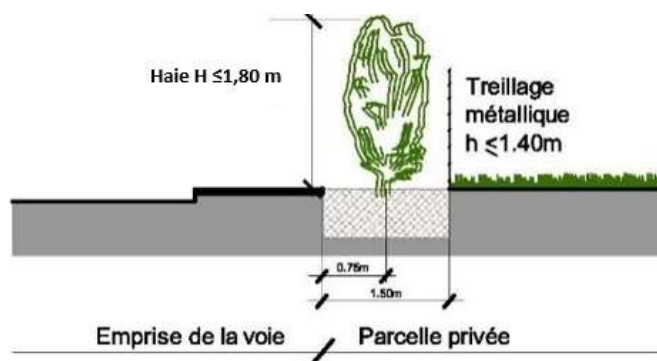
2.5.44 Sur limite séparative sont autorisées

- les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas la hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 1,80 m,
- les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 1,60 m,
- les clôtures avec un dispositif à claire-voie composé de poteaux bois et lisses de bois ou composite, ou ganivelles, d'une hauteur maximale de 1,60 m

Sont interdits tous les autres types de clôture comme les claustras et autres dispositifs types bâches, etc.

2.5.45 Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 1,40 m.
- Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 1 m surmontés d'éléments à claire voie, espacés au minimum de 2 cm, l'ensemble n'excédant pas 1,60 m de hauteur.
- Les haies vives d'essences locales n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées intérieurement d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,40 m et respectant les dispositions du schéma ci-après :



2.5.46 En zones d'aléa fort ou en zones d'interface³ définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, les haies, clôtures, installations provisoires de même usage ne devront pas être réalisés à partir de végétaux secs et inflammables.

2.6 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

2.6.1 Sur chaque parcelle individuelle, il est exigé un pourcentage minimum d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes de :

- En secteur UC :
 - Parcelles de superficie inférieure ou égale à 350 m² : 20 %.
 - Parcelles de superficie supérieure à 350 m² et inférieures à 700 m² : 35 %.
 - Parcelles de superficie supérieure à 700 m² : 40 %.
- En secteur UCpp : 60 %

2.6.2 Les plantations existantes seront conservées au maximum et l'implantation des constructions nouvelles devra préserver au maximum les arbres existants. Les plantations supprimées seront compensées par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance paysagère du terrain.

³ soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions

- 2.6.3 Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places, pouvant être répartis autour de la zone de stationnement en fonction du parti d'aménagement paysager.
- 2.6.4 Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales, choix des essences dans la palette végétale ci-jointe en annexe du présent règlement.
- 2.6.5 En zones d'aléa fort ou en zones d'interface¹ matérialisées comme à risque incendie de forêt sur le document graphique, la bande inconstructible de 6 mètres minimum entre les constructions et les limites séparatives en contact avec le massif forestier devra être engazonnée et régulièrement entretenue pour permettre la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.
- 2.6.6 Conformément au Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie et à l'article L.3223 du Code Forestier, il sera obligatoirement procédé au débroussaillage aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 m de part et d'autre de la voie.
- 2.6.7 Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.
- 2.6.8 Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme ou figurant dans les orientations d'aménagement devront être obligatoirement effectuées.
- 2.6.9 Une palette végétale des essences recommandées et une liste des essences invasives à exclure, sont jointes en annexe du présent règlement.

3 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER AINSI QU'AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

◆ ACCES

- 3.1.1 Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.
- 3.1.2 Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.
- 3.1.3 Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.
- 3.1.4 Les accès à la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.
- 3.1.5 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. En particulier, ils pourront être munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce sas sera conçu pour y placer un container de collecte des ordures ménagères.
- 3.1.6 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

◆ VOIRIE

- 3.1.7 Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m en cas de circulation à double sens et à 3,50 m en cas de sens unique.
- 3.1.8 Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.
- 3.1.9 Le tracé de voies de desserte devra respecter les points de passage obligé portés au plan et les emprises de voies minimales suivantes seront respectées.

Dans le secteur « Allée des Platanes » :

Voie de desserte, emprise 8 m avec points de passage A

Dans le secteur « Nord et sud Gare » :

Voie de desserte, emprise 8 m avec points de passage C

Voie de desserte, emprise 8 m avec points de passage D

3.2 **DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE**

◆ EAU POTABLE

- 3.2.1 Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- 3.2.2 Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- 3.2.3 Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé et devra être conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- 3.2.4 Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.
- 3.2.5 Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

- 3.2.6 Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.
- 3.2.7 Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha pour une pluie de période de retour de 20 ans.

- 3.2.8 Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

◆ **ELECTRICITÉ ET COMMUNICATION NUMERIQUE**

- 3.2.9 Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains, sauf difficulté technique reconnue.
- 3.2.10 Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement à ces réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

◆ **COLLECTE DES DÉCHETS**

- 3.2.11 Pour toutes opérations immobilières, groupes d'habitations, et lotissements de 10 logements et plus, le dépôt des ordures ménagères avant collecte par les services publics devra être réalisé par un dispositif clos et/ou semi-enterré permettant l'entrepôt et le tri des déchets, préalablement validé par le gestionnaire de la collecte.

CHAPITRE 2

US : ZONE URBAINE SPECIALISEE

La zone US, zone urbaine spécialisée se compose d'un secteur USae correspondant aux activités économiques, (activités industrielles, artisanales, commerciales ou de bureaux, les équipements d'intérêt collectif et services publics, ...), d'un secteur USbt correspondant aux installations du Ball Trap, d'un secteur USht destiné à l'hébergement touristique, d'un secteur USSl destiné aux activités de sport et de loisirs et d'un secteur USer destiné aux installations de production d'énergie renouvelable, et à l'accueil d'activité agricole bénéficiant de l'apport de ces installations préexistantes, et des bâtiments agricole nécessaires.

Cette zone est concernée par le risque de feu de forêt matérialisée sur le plan de zonage par une trame mouchetée rouge. Au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme, des dispositions particulières visant à prendre en compte ce risque ont donc été définies.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du Conseil Municipal le prévoit.
2. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.
3. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

1 FONCTIONS URBAINES

1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans le secteur USae :

- 1.1.1 Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- 1.1.2. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 1.2.
- 1.1.3 Les constructions à usage agricole ou forestière.
- 1.1.4 Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière.
- 1.1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- 1.1.6 Les terrains de camping et de caravanning.

Dans les secteurs USbt, USht, USSl, USer :

- 1.1.7 Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2 sont interdites.

1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs USbt, USht, USSl, USer :

- 1.2.1 Si une construction ou une opération d'aménagement, réalisées d'un seul tenant ou par tranches, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface⁴ matérialisées comme à risque incendie de forêt sur le document graphique, sa réalisation pourra être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Il sera notamment demandé de disposer d'une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et les limites séparatives en contact avec le massif forestier, elle devra être traitée conformément à l'article 2-6 Espaces libres et plantations.
- 1.2.2 Cette bande sera implantée sur le terrain d'assiette de l'opération sur une profondeur de 12 m. Elle devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et garantir un accès au massif tous les 500 mètres au minimum.
- 1.2.3 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lorsqu'il a été régulièrement édifié.
- 1.2.4 Les constructions et installations techniques de services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles présentent une intégration paysagère adaptée.
- 1.2.5 Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m² d'une hauteur (dans le cas d'exhaussement) ou profondeur (dans le cas d'affouillement) excédant 2 m à condition qu'ils soient liés à des occupations du sol autorisés dans la zone et qu'ils présentent une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

Dans le secteur USae :

- 1.2.6 Si une construction ou une opération d'aménagement, réalisées d'un seul tenant ou par tranches, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface⁵ matérialisées comme à risque incendie de forêt sur le document graphique, sa réalisation pourra être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Il sera notamment demandé de disposer d'une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et les limites séparatives en contact avec le massif forestier, elle devra être traitée conformément à l'article 2-6 Espaces libres et plantations.
- 1.2.7 Cette bande sera implantée sur le terrain d'assiette de l'opération sur une profondeur de 12 m. Elle devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et garantir un accès au massif tous les 500 mètres au minimum.
- 1.2.8 Les constructions à usage d'activités commerciales à condition qu'elles ne dépassent pas 600 m² de surface de vente.
- 1.2.9 Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle et à condition que les locaux d'habitation correspondent à une surface de plancher maximum de 50 m² et qu'ils soient inclus à l'un des bâtiments d'activité.
- 1.2.10 Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone et situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- 1.2.11 Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des activités autorisées dans la zone.

Dans le secteur USbt :

- 1.2.12 Les installations et constructions à condition qu'elles soient nécessaires au bon fonctionnement des activités de ball trap, ainsi que les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle et à condition que les

⁴ soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions

⁵ Soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions.

locaux d'habitation correspondent à une surface de plancher maximum de 100 m² et qu'ils soient inclus à l'un des bâtiments d'activité

Dans le secteur USht :

- 1.2.13 La création et l'aménagement de terrains de camping et de caravanning définis aux articles R.111-32 à R.111-35 du Code de l'Urbanisme, l'implantation d'habitation légère de loisirs (HLL) et la construction de bâtiments nécessaires aux services communs de ces installations à condition que les dispositions de l'article 2-6 Espaces libres et plantations soient respectées.
- 1.2.14 Les constructions à usage de commerce, les aires de jeux et parcs d'attraction à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations autorisées dans la zone et qu'ils soient réalisés sur la même unité foncière.
- 1.2.15 Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées à des logements de fonction.

Dans le secteur USSl :

- 1.2.16 Les équipements d'infrastructure nécessaires aux activités de sport et de loisirs et les équipements de superstructure liés à ces activités, à condition qu'ils présentent une intégration paysagère adaptée.
- 1.2.17 Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées à des logements de fonction.
- 1.2.18 Les constructions et installations techniques de services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles présentent une intégration paysagère adaptée.

Dans le secteur USer :

- 1.2.19 Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du site de production d'énergie renouvelable solaire au sol à condition qu'elles présentent une intégration paysagère adaptée.
- 1.2.20 Les constructions et installations nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), à condition qu'elles présentent une intégration paysagère adaptée.
- 1.2.21 Les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole qui s'implante sur le site.

1.3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Modalités de calcul du nombre de places

- 1.3.1 La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est au minimum de 25 m², y compris les accès et les dégagements.
- 1.3.2 Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places/y m² de surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.
- 1.3.3 Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementaire exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.
- 1.3.4 Dans le cas où un projet comporterait plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.
- 1.3.5 Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

Modalités de réalisation des places de stationnement

- 1.3.6 Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique.

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux dispositions suivantes

<u>Constructions destinées au logement de fonction</u>	Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par logement de fonction
<u>Constructions destinées aux bureaux</u>	Surface de plancher <100 m ² : 1 place par 25 m ² de surface de plancher Surface de plancher > 100 m ² : 1 place par 50 m ² de surface de plancher
<u>Constructions destinées aux commerces</u>	Surface de vente ou recevant du public ≤75m ² : 2 places de stationnement Surface de vente ou recevant du public >75m ² , 1 place par tranche de 25m ² de surface vente ou recevant du public
<u>Constructions destinées à l'artisanat, l'industrie</u>	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
<u>Constructions destinées aux entrepôts</u>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).
<u>Constructions destinées à l'hébergement hôtelier</u>	0,5 place de stationnement par chambre. 1 place de stationnement par logement pour les résidences hôtelières.
<u>Camping</u>	1 place de stationnement par unité d'hébergement. Ces aires de stationnement peuvent être groupées en un nombre limité de points de l'opération.
<u>Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

- 1.3.7 Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.
- 1.3.8 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places, ces arbres pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.

1.4 NORMES QUANTITATIVES DE STATIONNEMENT DES VÉLOS

- 1.4.1 Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de plain-pied, dimensionné à raison de 1,50 m² par place, et disposant de dispositifs de sécurité type arceaux permettant de stabiliser et d'accrocher le cadre du vélo en application des normes suivantes :
- Constructions destinées au commerce et à l'artisanat et aux bureaux : 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum 3 m²
 - Hébergement touristique : 0,25 place par emplacement.



2 MORPHOLOGIE URBAINE

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER AINSI QU'AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

2.1.1 Pourront déroger aux articles suivants à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

2.1.2 Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

Dans le secteur USae :

2.1.3 Par rapport à la RD 43 : En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter à 35 m minimum en retrait par rapport à l'axe de cette voie.

2.1.4 Par rapport aux autres voies : En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées.

Dans les secteurs USht, USSl :

2.1.5 Par rapport à la RD 43 : En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter à 35 m minimum en retrait par rapport à l'axe de cette voie, la bande déterminée par ce retrait devra être traitée conformément à l'article 2-6 Espaces libres et plantations.

2.1.6 Par rapport aux autres voies : En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées.

Dans les secteurs USbt et USer :

2.1.7 En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées.

2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2.2.1 Lorsqu'une limite séparative correspond à une zone d'interface⁶ matérialisées comme à risque incendie de forêt sur le document, les constructions devront être implantées en respectant un retrait minimum de 12 m, cette bande devra être traitée conformément à l'article 2-6 Espaces libres et plantations.

2.2.2 Cette bande devra être implantée sur le terrain d'assiette de l'opération. Elle devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et garantir un accès au massif tous les 500 mètres au minimum.

⁶ soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions



- 2.2.3 Pourront déroger aux articles suivants à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- 2.2.4 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessous, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.
- 2.2.5 Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé mitoyen nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, un ruisseau, ou une craste, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 5 mètres par rapport à son axe. L'implantation des clôtures doit assurer également le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges des ruisseaux, fossés ou crastes.

Dans les secteurs USae, USht, USSl :

- 2.2.6 Les constructions devront être implantées en retrait de 4 m minimum des limites séparatives.
- 2.2.7 Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements soumis à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.

Dans les secteurs USbt et USer :

- 2.2.8 Les constructions devront être implantées en retrait minimum de 12 m des limites séparatives.

2.3 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,70 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des piscines non couvertes, n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

- 2.3.1 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et les équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ...

Dans le secteur USae :

- 2.3.2 L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la surface du terrain.

Dans le secteur USbt :

- 2.3.3 L'emprise au sol des constructions est limitée à 1 500 m²

Dans le secteur USht :

- 2.3.4 L'emprise au sol des constructions est limitée à 20 % de la surface du terrain.

Dans le secteur USSl :

- 2.3.5 Non réglementé.

Dans le secteur USer :

- 2.2.6 L'emprise au sol des bâtiments liés à l'activité agricole est limitée à 150 m² par exploitant agricole.
L'emprise au sol des serres est limitée à 250 m² par exploitant agricole.

2.4 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le point le plus bas du sol naturel et le faîtage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

2.4.1 Ne sont pas soumis aux règles de hauteur des articles suivants :

- Les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. Toutefois, en cas de travaux d'extension de construction existante, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante.
- les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...).
- Les équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics tels que bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ... et les installations techniques nécessaires à leur bon fonctionnement.

Dans les secteurs USae, USbt, USSl, USer :

2.4.2 Non réglementé.

Dans le secteur USht :

2.4.3 La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 4,5 m au faîtage sauf pour les constructions à usage collectif ou elle peut atteindre 9 m.

2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

OBJECTIFS

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) dans l'environnement où elles s'implantent et de préserver la qualité du paysage.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

2.5.1 Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, ...) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

2.5.2 Les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

◆ INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

2.5.3 Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

- 2.5.4 Lorsqu'ils sont situés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture et à plus de 50 cm des côtés de la toiture ou en cohérence avec les ouvertures en façade.
- 2.5.5 La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite.
- 2.5.6 Lorsqu'ils sont posés au sol, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques, on privilégiera les implantations non visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus).
- 2.5.7 Dans le cas de construction à toiture terrasse les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront être intégrés à un volume bâti ou à un versant de toiture conçu en cohérence avec la composition des façades.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

- 2.5.8 Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.
- 2.5.9 S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.
- 2.5.10 Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

- 2.5.11 Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale.

Dans le secteur USae :**◆ PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES****Volumes**

- 2.5.12 Les constructions devront être issues de la combinaison de volumes simples (parallélépipède, prisme, cube, ...), une décomposition en volumes distincts pourra dépendre du parti architectural.

Couvertures

- 2.5.13 Différentes pentes de toiture seront admises en fonction du parti architectural ou du matériau mis en œuvre, dans le cas de couvertures en plaques de fibrociment, la couverture et le faitage devront être obligatoirement masqués par un acrotère sur les quatre façades du bâtiment.
- 2.5.14 Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.
Différents matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion des panneaux imitant la tuile ainsi que les bacs métalliques non peints et présentant des brillances.

Façades

- 2.5.15 Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- 2.5.16 Les façades "avant" et "arrière" des constructions seront traitées avec le même soin.

Epidermes

- 2.5.17 Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparent sur les bâtiments sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.

- 2.5.18 Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre, ...), les bardages en bois massif, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, matricé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué. Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté fin. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique, parpaing, ...) est interdit.

Couleurs

- 2.5.19 Le nombre de couleurs apparentes sur les bâtiments est limité à trois afin de préserver une harmonie. Pour un même type de matériau, une seule couleur sera admise par bâtiment ; l'alternance des couleurs de bardage métallique est interdite.
- 2.5.20 On privilégiera pour les couleurs des parois de « tons rompus », (tons dont la luminosité et la vivacité sont adoucies par le mélange d'une autre couleur à la couleur principale) ; on évitera le blanc en grande surface et les gammes de couleur trop claires. Les couleurs vives seront admises uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que les menuiseries par exemple.

◆ **CLOTURES**

- 2.5.21 Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois lorsqu'elles seront nécessaires, elles devront répondre aux conditions suivantes :
- 2.5.22 Les murs bahuts et les clôtures pleines sont strictement interdites quelle que soit leur hauteur.

Clôtures sur emprises et voies publiques

- 2.5.23 Les clôtures seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis de teinte foncée (gris anthracite RAL 7016 par exemple), elles ne devront pas dépasser 2 m de hauteur.
- 2.5.24 Les portails seront réalisés avec des barreaudages métalliques de forme simple, leur hauteur sera identique à la hauteur de clôture choisie.

Clôtures sur limites séparatives

- 2.5.25 Les clôtures seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées ou de grillage simple torsion sur poteaux métalliques assortis de teinte foncée (gris anthracite RAL 7016 par exemple), pouvant être doublées de haies vives, l'ensemble ne devant pas dépasser 2,00 m de hauteur.

◆ **ENSEIGNES (EN L'ABSENCE DE RÈGLEMENT LOCAL DE PUBLICITÉ)**

- 2.5.26 Le nombre d'enseigne est limité à deux par établissement l'une sur la façade donnant sur la voie de desserte, l'autre le cas échéant sur la façade orientée sur la RD 43. Elles pourront être réalisées sous forme de lettres peintes ou de lettres découpées sur un bandeau.
- 2.5.27 Les enseignes sont interdites sur les toitures ou terrasses ; elles ne devront pas déborder des façades et des toitures. Une seule enseigne constituée d'un totem et implantée indépendamment de la façade est autorisée.
- 2.5.28 La hauteur maximale de l'enseigne (lettres et sigles) est fixée à 1/7ème de la hauteur de la façade du bâtiment (soit 0,70 m pour un bâtiment de 5 m), avec une hauteur maximum de 1 m.
- 2.5.29 La surface de la bande réservée à l'enseigne (lettres) et la surface destinée au logo (sigles) ne devront pas utiliser une surface supérieure à 1/6 de celle de la façade.

Dans le secteur USht :

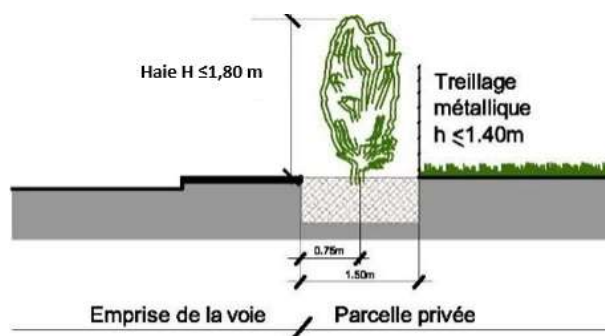
◆ **CLOTURES**

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires, elles devront s'intégrer harmonieusement dans l'environnement forestier.

Sur limite séparative seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives éventuellement doublées d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 1,80 m.

Sur emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

_ Les haies vives d'essences locales n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées intérieurement d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,40 m et respectant les dispositions du schéma ci-après :



- 2.5.30 En zones d'aléa fort ou en zones d'interface¹ définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, les haies, clôtures, installations provisoires de même usage ne devront pas être réalisés à partir de végétaux secs et inflammables.

2.6 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 2.6.1 En zones d'aléa fort ou en zones d'interface matérialisées comme à risque incendie de forêt sur le document graphique, la bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et les limites séparatives en contact avec le massif forestier devra être engazonnée et régulièrement entretenue pour permettre la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.
- 2.6.2 Conformément au Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie et à l'article L.3223 du Code Forestier, il sera obligatoirement procédé au débroussaillage aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 m de part et d'autre de la voie.
- 2.6.3 Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme ou figurant dans les orientations d'aménagement devront être obligatoirement effectuées.
- 2.6.4 Une palette végétale des essences recommandées et une liste des essences invasives à exclure, sont jointes en annexe du présent règlement.

Dans le secteur USae :

- 2.6.5 En zones d'aléa fort ou en zones d'interface⁷ matérialisées comme à risque incendie de forêt sur le document graphique, il sera demandé de disposer d'une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et les limites séparatives en contact avec le massif forestier. Cette bande devra être traitée sous la forme d'un espace collectif selon les prescriptions ci-dessous. Elle devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et garantir un accès au massif tous les 500 mètres au minimum.

Le traitement des espaces libres et des plantations sera réalisé conformément aux règles et recommandations suivantes :

Espaces collectifs publics : l'occupation du sol des espaces collectifs devra comporter :

- La bande paysagère le long de la RD 43,
- Les bandes plantées constituant les limites avec la forêt
- Les plantations d'alignement le long des voies de desserte.

⁷ Soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions.

2.6.6 La bande paysagère le long de la RD 43 :

Cette bande sera obligatoirement traitée sous la forme d'une bande collective, engazonnée et plantée aléatoirement avec des arbres d'essences forestières locales : pins, chênes, ... et des arbustes indigènes aux formes naturelles (arbustes à port libre).

2.6.7 Les bandes plantées constituant les limites avec la forêt :

Les limites de la zone d'activités avec la forêt seront traitées sous la forme d'un espace collectif enherbé, ponctué d'arbres d'essences à feuillage caduc implantés de manière aléatoire tout en permettant la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

2.6.8 Les plantations d'alignement le long des voies de desserte :

Les voies de desserte devront être obligatoirement accompagnées d'arbres d'alignement de part et d'autre de la voie ; l'emprise des voies pourra être traitée de façon dissymétrique, un côté sera minéralisé afin de constituer un trottoir pour les éventuels déplacements piétons, l'autre étant engazonné afin de donner un caractère "naturel".

Les espaces privatifs :

2.6.9 Les limites parcellaires seront obligatoirement plantées de chaque côté de la clôture sous la forme de haie champêtre, irrégulièrement boisée, avec des arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles.

2.6.10 Pour les lots situés le long des voies internes, la bande de terrain comprise entre la limite de l'emprise publique et le bâtiment sera traitée sous la forme d'un espace de représentation engazonné et planté (arbres et arbustes) avec un choix des essences dans la palette végétale ci-jointe en annexe du présent règlement.

2.6.11 Les espaces libres de toute construction ou installation ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

2.6.12 Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.

2.6.13 Des rideaux de végétation (essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts autorisés dans la zone.

Dans les secteurs USht, USsl :

2.6.14 Les espaces libres de toute construction ou installation doivent être aménagés en espaces verts et plantés d'arbres de haute tige.

2.6.15 Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places, pouvant être répartis autour de la zone de stationnement en fonction du parti d'aménagement paysager.

2.6.16 Les arbres et arbustes existants dans la bande déterminée par le retrait de 35 m par rapport à l'axe de la RD 43 seront obligatoirement conservés et renouvelés avec des arbres d'essences forestières locales : pins, chênes, ... et arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles (à port libre non taillé).

Dans les secteurs USbt, USer :

2.6.17 Non réglementé.



3 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER AINSI QU'ÀUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

◆ ACCES

- 3.1.1 Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et obtenu en application de l'article 682 du code civil.
- 3.1.2 Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m, et donnera lieu au préalable à une demande d'autorisation auprès du gestionnaire de la voie.
- 3.1.3 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- 3.1.4 Aucun nouvel accès individuel ne sera créé le long de la RD 43.

◆ VOIRIE

- 3.1.5 Les voies publiques ou privées devront correspondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 3.1.6 Les voies se terminant en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution, permettant aux poids lourds et aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour.

3.2 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

◆ EAU POTABLE

- 3.2.1 Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Dans les secteurs USae, USht, USSl :

- 3.2.2 Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- 3.2.3 Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé et devra être conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- 3.2.4 Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.
- 3.2.5 Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Dans les secteurs USbt, USer :

- 3.2.6 Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- 3.2.7 Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé et devra être conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- 3.2.8 En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'assainissement non collectif. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif au regard de la topographie, de la taille et de la nature du sol de la parcelle et de la taille de la construction (nombre d'équivalents/habitant).
- 3.2.9 Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

Eaux pluviales**Dans le secteur USae :**

- 3.2.10 Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet au moyen d'ouvrages qui seront obligatoirement assortis de système de prétraitement (séparateur à hydrocarbures, débourbeur, ...) et d'un système de protection en cas de pollution accidentelle (obturateur, stockage étanche, ...).
- 3.2.11 Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) après prétraitement et sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha pour une pluie de période de retour de 20 ans.
- 3.2.12 Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

Dans les secteurs USbt, USht, USSl, USer :

- 3.2.13 Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.
- 3.2.14 Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha pour une pluie de période de retour de 20 ans.
- 3.2.15 Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

◆ ELECTRICITÉ ET COMMUNICATION NUMÉRIQUE

- 3.2.16 Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux opérations d'aménagement seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau de télécommunications n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions et il est recommandé d'installer des réseaux collectifs de télédistribution.
- 3.2.17 Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains, sauf difficulté technique reconnue.
- 3.2.18 Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement à ces réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.



◆ **COLLECTE DES DÉCHETS**

- 3.2.19 Pour toutes opérations d'aménagement ou de construction, le dépôt des ordures ménagères avant collecte par les services publics devra être réalisé par un dispositif clos et/ou semi-enterré permettant l'entrepôt et le tri des déchets, préalablement validé par le gestionnaire de la collecte.

CHAPITRE 3

AU : ZONE A URBANISER

La zone AU, zone à urbaniser, composée d'un secteur AUh1 correspondant aux terrains affectés à l'urbanisation organisée à caractère principal d'habitat, et d'un secteur AUae destiné aux activités économiques, (activités industrielles, artisanales, commerciales ou de bureaux, les équipements d'intérêt collectif et services publics, ...), sous la forme d'opérations organisées.

Cette zone est concernée par le risque de feu de forêt matérialisée sur le plan de zonage par une trame mouchetée rouge. Au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme, des dispositions particulières visant à prendre en compte ce risque ont donc été définies.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du Conseil Municipal le prévoit.
2. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.
3. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

1 FONCTIONS URBAINES

1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans le secteur AUh1 :

Opérations d'aménagement

- 1.1.1 Les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations) qui ne sont pas compatibles avec les principes d'aménagement de la zone définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, lorsqu'elles existent.

Constructions

- 1.1.2 Les constructions à usage d'habitation, de commerces, bureaux, artisanat, hébergement hôtelier qui ne seraient pas comprises dans une opération d'aménagement.
- 1.1.3 Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- 1.1.4 Les constructions à usage agricole, forestier, industriel ou d'entrepôt.
- 1.1.5 Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.



Carrières

- 1.1.6 L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Campings

- 1.1.7 Terrains de camping et stationnement de caravanes
1.1.8 Les terrains de camping et de caravanning.
1.1.9 Les Habitations Légères de Loisirs, les résidences mobiles et le stationnement de caravanes isolées.
1.1.10 Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

Dans le secteur AUae :

- 1.1.11 Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
1.1.12 Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 1.2.
1.1.13 Les constructions à usage agricole ou forestier.
1.1.14 Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière.
1.1.15 L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
1.1.16 Les terrains de camping et de caravanning.
1.1.17 Les Habitations Légères de Loisirs, les résidences mobiles et le stationnement de caravanes isolées.
1.1.18 Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans tous les secteurs :

- 1.2.1 Les permis d'aménager et les permis valant division, à condition que les règles édictées par le présent PLU soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.
1.2.2 Si une construction ou une opération d'aménagement, réalisées d'un seul tenant ou par tranches, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface⁸ matérialisées comme à risque incendie de forêt sur le document graphique, sa réalisation pourra être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Il sera notamment demandé de disposer d'une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et les limites séparatives en contact avec le massif forestier, elle devra être traitée conformément à l'article 2-6 Espaces libres et plantations.
1.2.3 Cette bande sera implantée sur le terrain d'assiette de l'opération sur 12 m de profondeur sous la forme d'un espace collectif. Elle devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et garantir un accès au massif tous les 500 mètres au minimum.
1.2.4 Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone et situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

⁸ Soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions.

Dans le secteur AUh1 :

Opérations d'aménagement

1.2.5 Les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations) à condition que :

- elles respectent les densités minimales suivantes :
 - AUh1 quadrant Nord Est lieudit « Barade dous brasteys Nord » avec une densité brute moyenne minimale de 12 Logements par hectare sur l'ensemble du secteur.
 - AUh1 quadrant Nord Est lieudit « Barade dous brasteys Sud » avec une densité brute moyenne minimale de 12 Logements par hectare sur l'ensemble du secteur.
 - AUh1 quadrant Sud-Ouest, avec une densité brute moyenne minimale de 12 logements par hectare sur l'ensemble du secteur.
- elles portent sur une superficie minimum de 2 ha (au cas où la totalité des parcelles constructibles d'une zone serait inférieure à 2 ha, une autorisation pourra être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci),
- elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone,
- elles respectent les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués au plan de zonage sous forme de points du passage obligés, décrits à l'article 3.1, lorsqu'ils existent.
- elles intègrent dans leur programme de travaux de viabilité l'aménagement paysager de bandes de transition :
 - Quadrant sud-ouest, (partie Ouest) : Bande de 10 m de large au minimum par rapport à la limite de la zone Natura 2000,
 - Quadrant sud-ouest, (partie Est) : Bande de 7 m de large au minimum par rapport à la limite de la zone Natura 2000,
 - Quadrant nord-est : Bande de 5 m de large au minimum par rapport à la limite d'emprise de la Route de Perric, Bandes de 15 m de part et d'autre de l'axe du ruisseau « barade dous brasteys », bandes de 12 m de prise en compte de l'aléa feu de forêt.

Ces bandes seront traitées obligatoirement sous la forme d'un espace collectif planté conformément à l'article 2.6.

- elles comportent une affectation d'un minimum de 15 % du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux.

Constructions

- 1.2.6 Les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt public ou d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.
- 1.2.7 Les équipements publics ou d'intérêt collectif de superstructure à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.
- 1.2.8 L'aménagement, la transformation et l'agrandissement des constructions existantes à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur AUae :

Opérations d'aménagement

1.2.9 Les opérations d'aménagement (lotissement, ZAC, ...) à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de bureaux, ... à condition que :

- elles portent sur une superficie minimum de 1 ha (au cas où la totalité des parcelles constructibles d'une zone serait inférieure à 1 ha, une autorisation pourrait être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci),
- elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone,



- elles respectent les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués au plan sous forme de points du passage obligés, décrits à l'article 3.1, lorsqu'ils existent.
- elles intègrent dans leur programme de travaux de viabilité l'aménagement paysager des bandes de 12 m de prise en compte de l'aléa feu de forêt et de la bande définie par le retrait de 50 m par rapport à la limite d'emprise de la RD 43 sous la forme d'un espace collectif obligatoirement planté conformément à l'article 2.6.

Constructions

- 1.2.10 Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, ou de bureaux, ... situées en dehors d'une opération d'aménagement, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.
- 1.2.11 Les constructions à usage d'activités commerciales situées en dehors ou dans une opération d'aménagement, à condition qu'elles ne dépassent pas 600 m² de surface de vente et de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.
- 1.2.12 Les constructions et installations nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.
- 1.2.13 Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle et à condition que les locaux d'habitation correspondent à une surface de plancher maximum de 50 m² et qu'ils soient inclus à l'un des bâtiments d'activité.

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

- 1.2.14 Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des activités autorisées dans la zone.

Divers

- 1.2.15 Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m² d'une hauteur (dans le cas d'exhaussement) ou profondeur (dans le cas d'affouillement) excédant 2 m à condition qu'ils soient liés à des occupations du sol autorisés dans la zone et qu'ils présentent une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

1.3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Modalités de calcul du nombre de places

- 1.3.1 La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est au minimum de 25 m², y compris les accès et les dégagements.
- 1.3.2 Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places/y m² de surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.
- 1.3.3 Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementaire exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.
- 1.3.4 Dans le cas où un projet comporterait plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.
- 1.3.5 Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.



Modalités de réalisation des places de stationnement

- 1.3.6 Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique.
- 1.3.7 Pour les constructions existantes, il est exigé un emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement. Dans le cadre d'opérations de réhabilitation de constructions existantes ou de changement de destination, il sera exigé une place de stationnement par logement créé. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.
- 1.3.8 Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, pour toute aire de stationnement supérieure ou égale à 10 places, il est exigé que 50% des places de stationnement créées soient végétalisées (dalles alvéolaires, mélange terre-pierre engazonnés, ...).
- 1.3.9 Dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction de plus de 3 logements, il sera exigé un ratio de 0,5 place de stationnement par logement en vue du stationnement des visiteurs, à répartir sur les espaces communs propres à l'opération.

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux dispositions suivantes :

<u>Constructions destinées à l'habitation individuelle</u>	Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.
<u>Constructions destinées au logement de fonction</u>	Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par logement de fonction
<u>Constructions destinées à l'habitation collective</u>	Il est exigé au minimum le nombre de places suivantes par tranche de surface de plancher de chaque logement : - surface de plancher $\leq 40 \text{ m}^2$: 1 place par logement. - $40 \text{ m}^2 \leq$ surface de plancher $\leq 75 \text{ m}^2$: 1,5 places par logement. - surface de plancher $> 75 \text{ m}^2$: 2 places par logement.
<u>Constructions destinées aux bureaux</u>	Surface de plancher $< 100 \text{ m}^2$: 1 place par 25 m^2 de surface de plancher Surface de plancher $> 100 \text{ m}^2$: 1 place par 50 m^2 de surface de plancher
<u>Constructions destinées aux commerces</u>	Surface de vente ou recevant du public $\leq 75 \text{ m}^2$: 2 places de stationnement Surface de vente ou recevant du public $> 75 \text{ m}^2$, 1 place par tranche de 25 m^2 de surface vente ou recevant du public
<u>Constructions destinées à l'artisanat, l'industrie</u>	1 place par tranche de 100 m^2 de surface de plancher
<u>Constructions destinées aux entrepôts</u>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).
<u>Constructions destinées à l'hébergement hôtelier</u>	0,5 place de stationnement par chambre. 1 place de stationnement par logement pour les résidences hôtelières.



<u>Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).
---	--

- 1.3.10 Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.
- 1.3.11 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places, ces arbres pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.

Normes quantitatives de stationnement des vélos

- 1.3.12 Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de plain-pied, dimensionné à raison de 1,50 m² par place, et disposant de dispositifs de sécurité type arceaux permettant de stabiliser et d'accrocher le cadre du vélo en application des normes suivantes :
- Constructions destinées à l'habitation collective : 1 place par logement.
 - Constructions destinées au commerce et à l'artisanat et aux bureaux : 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum 3 m²
 - Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 0,25 place par chambre.

2 MORPHOLOGIE URBAINE

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER AINSI QU'AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

- 2.1.1 Pourront déroger aux articles suivants à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices) et les équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ...
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
 - Les piscines non couvertes.
- 2.1.2 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.
- 2.1.3 Par rapport aux fossés : Les constructions devront s'implanter en retrait de 5 m au minimum de l'axe des fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert.

Dans le secteur AUh1 :

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions doivent s'implanter comme suit :

- 2.1.4 Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées inférieure ou égale à 18 m : Les constructions peuvent être implantées, soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, soit avec un retrait minimum de 5 m, à l'exception des garages, volumes ou auvents destinés au stationnement des véhicules qui seront obligatoirement implantés en retrait minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise de voie publique ou privée.
- 2.1.5 Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées supérieure à 18 m : Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise de voie publique ou privée.

Dans le secteur AUae :

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter comme suit :

- 2.1.6 Par rapport à la RD 43 : En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter à 55 m minimum en retrait par rapport à la limite d'emprise de cette voie.
- 2.1.7 Par rapport aux autres voies : En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.

2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 2.2.1 Si une construction ou une opération d'aménagement, réalisées d'un seul tenant ou par tranches, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface⁹ matérialisées comme à risque incendie de forêt sur le document graphique, sa réalisation pourra être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Il sera notamment demandé de disposer d'une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et les limites séparatives en contact avec le massif forestier, elle devra être traitée conformément à l'article 2-6 Espaces libres et plantations.
- 2.2.2 Cette bande sera implantée sur le terrain d'assiette de l'opération sur 12 m de profondeur sous la forme d'un espace collectif. Elle devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et garantir un accès au massif tous les 500 mètres au minimum.
- 2.2.3 Pourront déroger aux articles suivants à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
 - Les piscines non couvertes.
- 2.2.4 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessous, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.
- 2.2.5 Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé mitoyen nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, un ruisseau, ou une craste, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 5 mètres par rapport à son axe. L'implantation des clôtures doit assurer également le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges des ruisseaux, fossés ou crastes.

⁹ Soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions.



Dans le secteur AUh1 :

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions doivent s'implanter comme suit :

- 2.2.6 Sur des parcelles d'une largeur de façade sur rue inférieure ou égale à 12 m : en ordre continu, c'est à dire d'une limite latérale à l'autre,
- 2.2.7 Pour les parcelles d'une largeur de façade sur rue supérieure à 12 m et inférieure ou égale à 18 m : en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur l'une des limites latérales, et à une distance de l'autre comptée horizontalement de tout point de la construction (non compris les avant-toits inférieurs ou égaux à 0,70 m) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 m ($d > H/2$ avec minimum 3 m).
- 2.2.8 Pour les parcelles d'une largeur de façade sur rue supérieure à 18 m : en ordre discontinu, c'est-à-dire en retrait des limites latérales, et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction (non compris les avant-toits inférieurs ou égaux à 0,70 m) au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 m ($d \geq H/2$ avec minimum 3 m).
- 2.2.9 Quelle que soit la largeur de la parcelle :
- Les constructions annexes à l'habitation pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 4 m sur une profondeur minimum de 3,50 m par rapport à cette limite séparative.
 - Les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m² pourront être implantées en retrait minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives, dans ce cas la continuité de la clôture sera assurée au droit du bâtiment, cette dernière pouvant être accompagnée de plantations arbustives.

Dans le secteur AUae :

- 2.2.10 Les constructions devront être implantées en retrait de 4 m minimum des limites séparatives.
- 2.2.11 Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements soumis à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.

2.3 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,70 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des piscines non couvertes, n'entrent pas dans le calcul de d'emprise au sol.

- 2.3.1 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices) et les équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ...

Dans le secteur AUh1 :

- 2.3.2 L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 50 % de la surface de la parcelle.

Dans le secteur AUae :

- 2.3.3 L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la surface du terrain

2.4 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le point le plus bas du sol naturel et le faîtage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

2.4.1 Ne sont pas soumis aux règles de hauteur des articles suivants :

- les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et les équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ...
- les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...).

Dans le secteur AUh1 :

2.4.2 La hauteur maximale des constructions nouvelles destinée à l'habitation individuelle est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage.

2.4.3 La hauteur maximale des constructions nouvelles destinée à l'habitation collective est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 12 mètres au faîtage.

2.4.4 La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit et 4,50 m au faîtage.

2.4.5 Lorsque les annexes incorporées ou non à la construction principale seront édifiées le long des limites séparatives, leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 4 m.

Dans le secteur AUae :

2.4.6 Non réglementé.

2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

OBJECTIFS :

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) dans l'environnement où elles s'implantent et de préserver la qualité du paysage.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

2.5.1 Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, ...) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

2.5.2 Compte tenu du caractère de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport au contexte à dominante forestière.



◆ **INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ENERGIES RENOUVELABLES**

- 2.5.3 Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

- 2.5.4 Lorsqu'ils sont situés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture et à plus de 50 cm des côtés de la toiture ou en cohérence avec les ouvertures en façade.
- 2.5.5 La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite.
- 2.5.6 Lorsqu'ils sont posés au sol, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques, on privilégiera les implantations non visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus).
- 2.5.7 Dans le cas de construction à toiture terrasse les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront être intégrés à un volume bâti ou à un versant de toiture conçu en cohérence avec la composition des façades.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

- 2.5.8 Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.
- 2.5.9 S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.
- 2.5.10 Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

- 2.5.11 Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale.

Dans le secteur AUh1 :

◆ **PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES**

Constructions nouvelles

Dans le cas de constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif ou de constructions d'inspiration contemporaine ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, les prescriptions du présent paragraphe "constructions nouvelles" peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

Couvertures

- 2.5.12 Les couvertures des constructions devront être réalisées en tuiles "canal" ou de galbe similaire en terre cuite de teinte rouge, rosée ou nuancées avec des pentes des toits comprises entre 30 et 40%, des pentes plus importantes pourront être admises pour les couvertures réalisées en « plate dite de Marseille » dans le respect des règles de l'Art.
- 2.5.13 Dans tous les cas, les tuiles de teinte noire ou vernissées sont interdites.
- 2.5.14 Les versants de toiture seront obligatoirement prolongés d'avant-toit généreux au minimum de 50 cm y compris sur les façades pignons.

- 2.5.15 Les égouts et faîtages seront parallèles ou perpendiculaires à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.
- 2.5.16 Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine, les toitures terrasses pourront être autorisées dans la mesure où l'architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants ; on privilégiera les toitures végétalisées.

Façades

- 2.5.17 Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- 2.5.18 Selon le contexte d'implantation du projet, les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...) composant les façades pourront être harmonisés avec le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.
- 2.5.19- Les fenêtres seront de proportions verticales (plus haute que large), hors baies vitrées. Une ouverture supplémentaire pourra déroger à cette règle de proportions verticales.

Epidermes

- 2.5.19 Les enduits traditionnels seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé, avec un maximum de deux teintes selon nuancier joint en annexe.
- 2.5.20 Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.
- 2.5.21 Les bardages en bois d'aspect naturel sont également admis.

Couleurs des menuiseries

- 2.5.22 Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, teinte selon nuancier joint en annexe ; les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.
- 2.5.23 Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

◆ **BATIMENTS ANNEXES**

- 2.5.24 Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc., seront couverts en tuiles et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.
- Des toitures plates ou à faible pente pourront être autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère de l'annexe.
- 2.5.25 Les bâtiments annexes aux habitations d'une emprise au sol inférieure à 12 m² pourront être déroger aux prescriptions ci-dessus, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

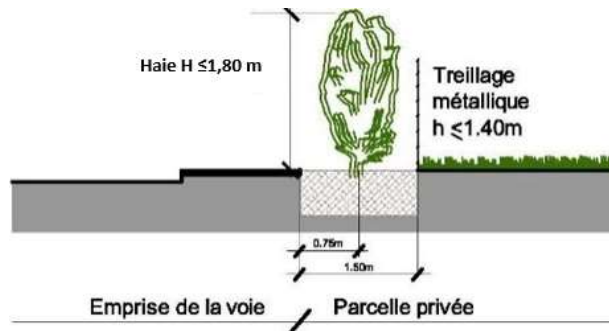
◆ **CLOTURES**

- 2.5.26 Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.
- 2.5.27 Sur limite séparative seules sont autorisées
- les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas la hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 1,80 m ;
 - les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 1,60 m,
 - les clôtures avec un dispositif à claire-voie composé de poteaux bois et lisses de bois ou composite, ou ganivelles, d'une hauteur maximale de 1,60 m.

Sont interdites tous les autres types de clôture comme les claustras, et autres dispositifs types bâches ou brandes, etc.

2.5.28 Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 1,40 m.
- Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 1 m surmontés d'éléments à claire voie, espacés au minimum de 2 cm, l'ensemble n'excédant pas 1,60 m de hauteur.
- Les haies vives d'essences locales n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées intérieurement d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,40 m et respectant les dispositions du schéma ci-après :



2.5.29 En zones d'aléa fort ou en zones d'interface¹ définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, les haies, clôtures, installations provisoires de même usage ne devront pas être réalisés à partir de végétaux secs et inflammables.

Dans le secteur AUae :

◆ PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Volume

2.5.30 Les constructions devront être issues de la combinaison de volumes simples (parallélépipède, prisme, cube, ...), une décomposition en volumes distincts pourra dépendre du parti architectural.

Couvertures

- 2.5.31 Différentes pentes de toiture seront admises en fonction du parti architectural ou du matériau mis en œuvre, dans le cas de couvertures en plaques de fibrociment, la couverture et le faîtage devront être obligatoirement masqués par un acrotère sur les quatre façades du bâtiment.
- 2.5.32 Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.
- 2.5.33 Différents matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion des panneaux imitant la tuile ainsi que les bacs métalliques non peints et présentant des brillances.

Façades

- 2.5.34 Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- 2.5.35 Les façades "avant" et "arrière" des constructions seront traitées avec le même soin.

Epidermes

2.5.36 Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparent sur les bâtiments sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.

¹ Soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions.



- 2.5.37 Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre, ...), les bardages en bois massif, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, matricé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué. Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté fin. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique, parpaing, ...) est interdit.

Couleurs

- 2.5.38 Le nombre de couleurs apparentes sur les bâtiments est limité à trois afin de préserver une harmonie. Pour un même type de matériau, une seule couleur sera admise par bâtiment ; les teintes de bardages métalliques seront choisies selon nuancier joint en annexe ; l'alternance des couleurs de bardage métallique est interdite.
- 2.5.39 On privilégiera pour les couleurs des parois des « tons rompus », (tons dont la luminosité et la vivacité sont adoucies par le mélange d'une autre couleur à la couleur principale) ; on évitera le blanc en grande surface et les gammes de couleur trop claires. Les couleurs vives seront admises uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que les menuiseries par exemple.

◆ CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois lorsqu'elles seront nécessaires elles devront répondre aux conditions suivantes :

- 2.5.40 Les murs bahuts et les clôtures pleines sont strictement interdites quelle que soit leur hauteur.

Clôtures sur emprises et voies publiques

- 2.5.41 Les clôtures seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis de teinte foncée (gris anthracite RAL 7016 par exemple), elles ne devront pas dépasser 2m de hauteur.
- 2.5.42 Les portails seront réalisés avec des barreaudages métalliques de forme simple, leur hauteur sera identique à la hauteur de clôture choisie.

Clôtures sur limites séparatives

- 2.5.43 Les clôtures seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées ou de grillage simple torsion sur poteaux métalliques assortis de teinte foncée (gris anthracite RAL 7016 par exemple), pouvant être doublées de haies vives, l'ensemble ne devant pas dépasser 2,00 m de hauteur.

◆ ENSEIGNES (EN L'ABSENCE DE RÈGLEMENT LOCAL DE PUBLICITÉ)

- 2.5.44 Le nombre d'enseigne est limité à deux par établissement l'une sur la façade donnant sur la voie de desserte, l'autre le cas échéant sur la façade orientée sur la RD 43. Elles pourront être réalisées sous forme de lettres peintes ou de lettres découpées sur un bandeau.
- 2.5.45 Les enseignes sont interdites sur les toitures ou terrasses ; elles ne devront pas déborder des façades et des toitures. Une seule enseigne constituée d'un totem et implantée indépendamment de la façade est autorisée.
- 2.5.46 La hauteur maximale de l'enseigne (lettres et sigles) est fixée à 1/7ème de la hauteur de la façade du bâtiment (soit 0,70 m pour un bâtiment de 5 m), avec une hauteur maximum de 1 m.
- 2.5.47 La surface de la bande réservée à l'enseigne (lettres) et la surface destinée au logo (sigles) ne devront pas utiliser une surface supérieure à 1/6 de celle de la façade.



2.6 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 2.6.1 En zones d'aléa fort ou en zones d'interface¹⁰ matérialisées comme à risque incendie de forêt sur le document graphique, il sera demandé de disposer d'une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et les limites séparatives en contact avec le massif forestier. Cette bande devra être traitée sous la forme d'un espace collectif enherbé, ponctué d'arbres d'essences à feuillage caduc implantés de manière aléatoire tout en permettant la circulation des véhicules de lutte contre les incendies. Elle devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et garantir un accès au massif tous les 500 mètres au minimum.
- 2.6.2 Conformément au Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie et à l'article L.3223 du Code Forestier, il sera obligatoirement procédé au débroussaillage aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 m de part et d'autre de la voie.
- 2.6.3 Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.
- 2.6.4 Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme ou figurant dans les orientations d'aménagement devront être obligatoirement effectuées.
- 2.6.5 Une palette végétale des essences recommandées et une liste des essences invasives à exclure, sont jointes en annexe du présent règlement.

Dans le secteur AUh1 :

- 2.6.6 Les plantations existantes seront conservées au maximum, la conception des opérations d'aménagement et l'implantation des constructions nouvelles devront préserver au maximum les arbres existants. Les plantations supprimées seront compensées par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance paysagère du terrain.
- 2.6.7 Dans les opérations d'aménagement un minimum de 20 % de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés avec un choix des essences dans la palette végétale ci-jointe en annexe du présent règlement. Ces espaces verts devront être plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 80 m² d'espace en pleine terre.
- 2.6.8 Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).
- 2.6.9 Il pourra être envisagé une répartition différente des 20 % d'espaces verts dans le cas de préservation de boisements existants ou de parti d'aménagement justifié : haies champêtres constituant les limites d'opération ; sur-largeurs plantées des emprises des voies.
- 2.6.10 Les bandes de transition définies à l'article 1.2 seront obligatoirement traitées sous la forme de bandes collectives, les arbres et arbustes existants conservés et renouvelés avec des arbres d'essences forestières locales : pins, chênes, ... et avec des arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles (à port libre non taillé).
- 2.6.11 Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places, pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.
- 2.6.12 Sur chaque parcelle individuelle, il est exigé un pourcentage minimum d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes de la manière suivante :
- o Parcelles de superficie inférieure ou égale à 350 m² : 20 %.
 - o Parcelles de superficie supérieure à 350 m² et inférieures à 700 m² : 35 %.
 - o Parcelles de superficie supérieure à 700 m² : 40 %.
- 2.6.13 Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales, choix des essences dans la palette végétale ci-jointe en annexe du présent règlement.

¹⁰ Soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions.

Dans le secteur AUae :

Le traitement des espaces libres et des plantations sera réalisé conformément aux règles et recommandations suivantes :

Espaces collectifs publics : l'occupation du sol des espaces collectifs devra comporter :

- La bande paysagère le long de la RD 43,
- Les bandes plantées constituant les limites avec la forêt
- Les plantations d'alignement le long des voies de desserte.

2.6.14 La bande paysagère le long de la RD 43 :

Cette bande sera obligatoirement traitée sous la forme d'une bande collective, engazonnée et plantée aléatoirement avec des arbres d'essences forestières locales : pins, chênes, ... et des arbustes indigènes aux formes naturelles (arbustes à port libre).

2.6.15 Les bandes plantées constituant les limites avec la forêt :

Les limites de la zone d'activités avec la forêt seront traitées sous la forme d'un espace collectif enherbé, ponctué d'arbres d'essences à feuillage caduc implantés de manière aléatoire tout en permettant la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

2.6.16 Les plantations d'alignement le long des voies de desserte :

Les voies de desserte devront être obligatoirement accompagnées d'arbres d'alignement ; l'emprise des voies pourra être traitée de façon dissymétrique, un côté sera minéralisé afin de constituer un trottoir pour les éventuels déplacements piétons, l'autre étant engazonné afin de donner un caractère "naturel".

Les espaces privatifs :

2.6.17 Les limites parcellaires seront obligatoirement plantées de chaque côté de la clôture sous la forme de haie champêtre, irrégulièrement boisée, avec des arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles.

2.6.18 Pour les lots situés le long des voies internes, la bande de terrain comprise entre la limite de l'emprise publique et le bâtiment sera traitée sous la forme d'un espace de représentation engazonné et planté (arbres et arbustes) avec un choix des essences dans la palette végétale ci-jointe en annexe du présent règlement.

2.6.19 Les espaces libres de toute construction ou installation ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

2.6.20 Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.

2.6.21 Des rideaux de végétation (essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts autorisés dans la zone.



3 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER AINSI QU'AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

◆ ACCES

- 3.1.1 Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.
- 3.1.2 Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m, et donnera lieu au préalable à une demande d'autorisation auprès du gestionnaire de la voie.
- 3.1.3 Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.
- 3.1.4 Les accès à la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.
- 3.1.5 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. En particulier, ils pourront être munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 m minimum par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées. Ce sas sera conçu pour y placer un container de collecte des ordures ménagères, préalablement validé par le gestionnaire de la collecte.
- 3.1.6 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.7 La création d'un accès à une construction sous la forme d'une bande d'accès ou d'une servitude de passage est interdite.
- 3.1.8 Aucun nouvel accès individuel ne sera créé le long de la RD 43.

◆ VOIRIE

- 3.1.9 Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m en cas de circulation à double sens et à 3,50 m en cas de sens unique.
- 3.1.10 Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. Il devra être prévu notamment sur les voies primaires des cheminements piétons et cyclistes en site propre dans l'emprise de la voie.
- 3.1.11 Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.
- 3.1.12 Les voies en impasse provisoires sont autorisées ; il convient dans ce cas :
 - de prévoir leur prolongement en respect, le cas échéant, des orientations d'aménagement,
 - de réaliser la voie jusqu'à la limite avec l'unité foncière riveraine afin d'assurer son désenclavement,
 - de prévoir la réaffectation, à terme, de l'aire de manœuvre provisoire qui doit se situer en limite du terrain d'assiette du projet et présenter les mêmes caractéristiques que celles fixées à l'alinéa suivant.



- 3.1.13 En cas d'impossibilité de réaliser un maillage à terme, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse dont la longueur, aire de retournement non comprise, ne peut excéder 60 m.
- Dans ce cas, elles doivent comporter par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

- 3.1.14 Le tracé de voies de desserte de ces zones devra respecter les points de passage obligé portés au plan et les emprises de voies minimales suivantes seront respectées.

Dans le secteur AUh1, lieu-dit « Barade dous brasteys nord » :

Voie primaire, emprise 18 m avec points de passage E, F

Voie secondaire, emprise 12 m

Voie tertiaire, emprise 8 m

Dans le secteur AUh1, lieu-dit « Barade dous brasteys Sud » :

Voie primaire, emprise 18 m avec points de passage G, H

Voie secondaire, emprise 12 m avec point de passage I Dans le secteur AUh1, « quadrant Sud-Ouest » :

Voie primaire, emprise 15 m avec points de passage J, K

Voie secondaire, emprise 12 m avec points de passage L, M, N

Voie tertiaire, emprise 8 m

Dans le secteur AUe, « extension du parc d'activités Achnar » :

Voie primaire, emprise 15 m avec point de passage O

- 3.1.15 Pour assurer la continuité des cheminements piétons et des pistes cyclables dans les zones d'urbanisation, chaque opération devra se raccorder au maillage des cheminements piétons et cyclables existants ou prévus dans le cadre des orientations d'aménagement.

3.2 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

◆ EAU POTABLE

- 3.2.1 Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- 3.2.2 Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- 3.2.3 Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé et devra être conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- 3.2.4 Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.
- 3.2.5 Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.



Eaux pluviales

- 3.2.6 Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

Dans le secteur AUh1 :

- 3.2.7 Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.
- 3.2.8 Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha pour une pluie de période de retour de 20 ans.

Dans le secteur AUae :

- 3.2.9 Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet au moyen d'ouvrages qui seront obligatoirement assortis de système de prétraitement (séparateur à hydrocarbures, débourbeur, ...) et d'un système de protection en cas de pollution accidentelle (obturateur, stockage étanche, ...).
- 3.2.10 Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) après prétraitement et sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha pour une pluie de période de retour de 20 ans.

◆ ELECTRICITÉ ET COMMUNICATION NUMERIQUE

- 3.2.11 Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux opérations d'aménagement seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau de télécommunications n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions et il est recommandé d'installer des réseaux collectifs de télédistribution.
- 3.2.12 Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains, sauf difficulté technique reconnue.
- 3.2.13 Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement à ces réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

◆ COLLECTE DES DECHETS

- 3.2.14 Pour toutes opérations immobilières, groupes d'habitations, et lotissements de 10 logements et plus ou unités d'hébergement, le dépôt des ordures ménagères avant collecte par les services publics devra être réalisé par un dispositif clos et/ou semi-enterré permettant l'entrepôt et le tri des déchets, préalablement validé par le gestionnaire de la collecte.



AU

CHAPITRE 4

A : ZONE AGRICOLE

La zone A correspond aux espaces à protéger en raison de la valeur agricole des sols, avec un secteur Aep correspondant aux secteurs d'exploitation pétrolière.

Cette zone est concernée par le risque de feu de forêt matérialisée sur le plan de zonage par une trame mouchetée rouge. Au titre de l'article R.15¹¹-34 du Code de l'Urbanisme, des dispositions particulières visant à prendre en compte ce risque ont donc été définies.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du Conseil Municipal le prévoit.
2. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.
3. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

1 FONCTIONS URBAINES

1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1.1 Toutes les constructions et installations autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole de la zone sont interdites.

1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1.2.1 Si une construction est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface¹ matérialisées comme à risque incendie de forêt sur le document graphique, sa réalisation pourra être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Il sera notamment demandé de disposer d'une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et les limites séparatives en contact avec le massif forestier, elle devra être traitée conformément à l'article 2-6 Espaces libres et plantations.
- 1.2.2 Cette bande sera implantée sur le terrain d'assiette de l'opération sur 12 m de profondeur. Elle devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et garantir un accès au massif tous les 500 mètres au minimum.

Constructions

- 1.2.3 Les constructions et installations nouvelles à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole de la zone.
- 1.2.4 Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole à condition que ces dernières soient situées à proximité du siège de l'exploitation ou qu'elles s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation existants.

¹¹ soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions.



- 1.2.5 Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles d'une superficie maximale de 100 m² d'emprise au sol dans la mesure où les activités générées par ces aménagements sont directement liées à l'exploitation agricole, et à condition que ces derniers se situent à une distance de 30 m maximum, (comptée en tout point du bâtiment), par rapport au siège de l'exploitation.
- 1.2.6 L'extension des bâtiments d'habitation, à condition que le projet respecte les conditions suivantes :
- Dans la limite de + 30 % maximum de l'emprise au sol existante ou de 50 % pour les habitations d'une emprise au sol inférieure à 100 m²,
 - Dans la limite de 200 m² d'emprise au sol à l'issue du projet d'extension ;
- 1.2.7 Les annexes¹² aux bâtiments d'habitation, dont celles liées à des activités de loisirs privés (piscine, tennis, ...) à condition :
- qu'elles desservent des constructions à usage d'habitation existantes,
 - que leur emprise au sol n'excède pas 40 m², cette emprise concernant uniquement les bâtiments,
 - que leur hauteur n'excède pas 3 m à l'égout du toit,
 - qu'elles se situent à une distance de 30 m maximum comptée en tout point du bâtiment d'habitation dont elles constituent l'annexe.
- 1.2.8 Le nombre de projet lié aux annexes (extension/annexe neuve) aux bâtiments d'habitation, (non compris les piscines), est limité à une tous les 10 ans.
- 1.2.9 Le changement de destination des constructions identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, à condition d'être destiné à l'habitation, l'hébergement hôtelier, le commerce et le bureau et que ce changement de destination ne compromette pas la qualité paysagère du site et l'activité agricole. Les autorisations et travaux relatifs au changement de destination seront soumis à l'avis conforme de la commission compétente en matière de préservation des espaces prévue à l'article L.112-1 du Code rural et de la pêche maritime.
- 1.2.10 Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 1.2.11 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Dans le secteur Aep :

- 1.2.12 Les constructions et installations techniques à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et de ne pas porter atteinte au site.
- 1.2.13 Les bâtiments, clôtures et installations nécessaires aux travaux de recherches et d'exploitation de gisements pétroliers, à condition que le pétitionnaire remette le site en état en fin d'exploitation.

1.3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

DEFINITION :

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

- 1.3.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

¹² Une annexe est un local secondaire de dimension réduite dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel elle est liée.



2 MORPHOLOGIE URBAINE

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER AINSI QU'AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

- 2.1.1 Pourront déroger aux articles suivants à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
 - Les piscines non couvertes.
- 2.1.2 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter comme suit :

- 2.1.3 Par rapport à la RD 43 : les constructions devront s'implanter à 35 m minimum en retrait par rapport à l'axe de cette voie.
- 2.1.4 Par rapport aux autres voies départementales et aux autres voies : les constructions devront s'implanter à 15 m minimum en retrait par rapport à l'axe de ces voies.
- 2.1.5 Par rapport aux fossés : Les constructions devront s'implanter en retrait de 5 m au minimum de l'axe des fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert.

2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 2.2.1 Lorsqu'une limite séparative correspond à une zone d'interface¹³ matérialisée comme à risque incendie de forêt sur le document graphique, les constructions devront être implantées en respectant un retrait minimum de 12 m, cette bande devra être traitée conformément à l'article 2-6 Espaces libres et plantations.
- 2.2.2 Cette bande sera implantée sur le terrain d'assiette de l'opération sur 12 m de profondeur. Elle devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et garantir un accès au massif tous les 500 mètres au minimum.
- 2.2.3 Pourront déroger aux articles suivants à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
 - Les piscines non couvertes.

¹³ soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions.



- 2.2.4 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessous, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.
- 2.2.5 Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé mitoyen nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, un ruisseau, ou une craste, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 5 mètres par rapport à son axe. L'implantation des clôtures doit assurer également le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges des ruisseaux, fossés ou crastes.
- 2.2.6 Les constructions devront être implantées en retrait de 4 m minimum des limites séparatives.

2.3 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,70 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des piscines non couvertes, n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

- 2.3.1 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices)
- 2.3.2 L'emprise au sol des bâtiments d'habitation est limitée à 200 m² à l'issue du projet (extension ou habitation neuve).
- 2.3.3 L'emprise au sol des annexes aux bâtiments d'habitation est limitée à 40 m², cette emprise concernant uniquement les bâtiments.
- 2.3.4 L'emprise au sol des bâtiments d'exploitation agricole n'est pas réglementée.

2.4 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le point le plus bas du sol naturel et le faîtage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

- 2.4.1 La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage.
- 2.4.2 La hauteur maximale des bâtiments d'exploitation agricole n'est pas réglementée.
- 2.4.3 Il n'est pas fixé de règle pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des activités autorisées dans la zone (silos, cuves, chais, ...).
- 2.4.4 Les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route ne sont pas soumis à cette règle de hauteur.

2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

OBJECTIFS :

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles dans l'environnement agricole et dans le paysage.



AU

◆ PROJET ARCHITECTURAL

- 2.5.1 Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, ...) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

- 2.5.2 Compte tenu du caractère de zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

◆ INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

- 2.5.3 Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

- 2.5.4 Lorsqu'ils sont situés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture et à plus de 50 cm des côtés de la toiture ou en cohérence avec les ouvertures en façade.
- 2.5.5 La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite.
- 2.5.6 Dans le cas de construction à toiture terrasse les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront être intégrés à un volume bâti ou à un versant de toiture conçu en cohérence avec la composition des façades.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

- 2.5.7 Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.
- 2.5.8 S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.
- 2.5.9 Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

- 2.5.10 Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation.

◆ BÂTIMENTS ET ÉLÉMENTS BÂTIS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19° DU CODE DE L'URBANISME

- 2.5.11 Les bâtiments et éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonages sont à conserver ou à mettre en valeur selon les modalités suivantes :
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de



restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.

- Conserver la volumétrie des bâtiments dans leurs caractéristiques générales afin que soit pérennisée, selon le cas, une séquence homogène en bordure de voie ou au contraire une singularité intéressante dans le paysage urbain. Toutefois, des adaptations de la volumétrie protégée peuvent être admise à condition qu'elles en respectent les caractéristiques générales, améliorent la configuration des espaces libres et ne portent pas atteinte aux conditions d'éclairement des bâtiments existants sur le terrain ou sur les terrains voisins.

2.5.12 Les murs de clôture traditionnels existants et les portails devront être conservés et restaurés à l'identique.

◆ PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Constructions nouvelles destinées à l'activité agricole

- 2.5.13 Les bâtiments d'activités agricoles pourront être réalisés en bardage en métal ou en bois massif.
- 2.5.14 Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site, le blanc pur est interdit.
- 2.5.15 Les couleurs des façades doivent rester en harmonie soit avec les constructions avoisinantes soit vis-à-vis des teintes dominantes du paysage où s'implantent les constructions.
- 2.5.16 Les parois et les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

Constructions à usage d'habitation nouvelles

Dans le cas de constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif ou de constructions d'inspiration contemporaine ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, les prescriptions du présent paragraphe "constructions nouvelles" peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

Couvertures

- 2.5.17 Les couvertures des constructions devront être réalisées en tuiles "canal" ou de galbe similaire en terre cuite de teinte unie rouge ou rosée avec des pentes des toits doivent être comprises entre 30 et 40%, des pentes plus importantes pourront être admises pour les couvertures réalisées en « plate dite de Marseille » dans le respect des règles de l'Art.
- 2.5.18 Dans tous les cas, les tuiles de teinte noire ou vernissées sont interdites.
- 2.5.19 Les versants de toiture seront obligatoirement prolongés d'avant-toit généreux au minimum de 50 cm y compris sur les façades pignons.

Façades

- 2.5.20 Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- 2.5.21 Selon le contexte d'implantation du projet, les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...) composant les façades pourront être harmonisés avec le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.
- 2.5.22 Les fenêtres seront de proportions verticales (plus haute que large), hors baies vitrées. Une ouverture supplémentaire pourra déroger à cette règle de proportion verticale

Epidermes

- 2.5.22 Les enduits traditionnels seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé, avec un maximum de deux teintes selon nuancier joint en annexe.



- 2.5.23 Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.
- 2.5.24 Les bardages en bois d'aspect naturel sont également admis.

Couleurs des menuiseries

- 2.5.25 Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, teinte selon nuancier joint en annexe ; les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.
- 2.5.26 Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

◆ BATIMENTS ANNEXES

- 2.5.27 Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront couverts en tuiles et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.
- Des toitures plates ou à faible pente pourront être autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère de l'annexe.
- 2.5.28 Les bâtiments annexes aux habitations d'une emprise au sol inférieure à 18 m² pourront être déroger aux prescriptions ci-dessus, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

◆ CLOTURES

- 2.5.29 Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires elles devront répondre aux conditions suivantes :
- Elles seront obligatoirement composées, soit de clôtures réalisées en grillages ou treillages métalliques, soit de haies vives éventuellement doublées d'un treillage métallique ; dans les deux cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 m.
 - Les clôtures pleines de bois ou de béton préfabriqué sont strictement interdites quelles que soit leur hauteur.
- 2.5.30 En zones d'aléa fort ou en zones d'interface¹⁴ définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, les haies, clôtures, installations provisoires de même usage ne devront pas être réalisés à partir de végétaux secs et inflammables.

2.6 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 2.6.1 En zones d'aléa fort ou en zones d'interface¹ matérialisées comme à risque incendie de forêt sur le document graphique, la bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et les limites séparatives en contact avec le massif forestier devra être engazonné et régulièrement entretenue pour permettre la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.
- 2.6.2 Conformément au Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie et à l'article L.3223 du Code Forestier, il sera obligatoirement procédé au débroussaillage aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 m de part et d'autre de la voie.
- 2.6.3 Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.
- 2.6.4 Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places, pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.
- 2.6.5 Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

¹⁴ soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions.



- 2.6.6 Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.
- 2.6.7 Une palette végétale des essences recommandées et une liste des essences invasives à exclure, sont jointes en annexe du présent règlement.

3 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER AINSI QU'ÀUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

◆ ACCES

- 3.1.1 Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.
- 3.1.2 Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m, et donnera lieu au préalable à une demande d'autorisation auprès du gestionnaire de la voie.
- 3.1.3 Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.
- 3.1.4 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.5 Conformément au Schéma Directeur Routier Départemental, la création d'accès individuels directs à une nouvelle construction est proscrite hors agglomération sur les routes de 2ème catégorie, sauf dérogation du Département.

◆ VOIRIE

- 3.1.6 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.1.7 Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

3.2 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

◆ EAU POTABLE

- 3.2.1 Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.



◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- 3.2.2 Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- 3.2.3 Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé et devra être conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- 3.2.4 En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'assainissement non collectif. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif au regard de la topographie, de la taille et de la nature du sol de la parcelle et de la taille de la construction (nombre d'équivalents/habitant).
- 3.2.5 Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.
- 3.2.6 Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.
- 3.2.7 Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

- 3.2.8 Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.
- 3.2.9 Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha pour une pluie de période de retour de 20 ans.
- 3.2.10 Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

◆ ELECTRICITÉ ET COMMUNICATION NUMERIQUE

- 3.2.11 Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains, sauf difficulté technique reconnue.
- 3.2.12 Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement à ces réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

◆ COLLECTE DES DECHETS

- 3.2.13 Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 13/12/2022

Reçu en préfecture le 13/12/2022

Affiché/Publié le 13/12/2022

ID : 040-214003329-20221208-20221208_10-DE





CHAPITRE 5

N : ZONE NATURELLE

La zone N correspond aux espaces naturels et forestiers à protéger en raison, soit des risques naturels, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux avec :

- un secteur Na correspondant aux arials soumis à prescriptions architecturales,
- un secteur Np correspondant aux espaces naturels majeurs à protéger (Zone Natura 2000 « site n°FR7200724 – Zones humides de l'arrière-dune du Pays de Born » et zones humides identifiées dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLU),
- un secteur Ntvb correspondant à la prise en compte de la Trame Verte et Bleue,
- un secteur Nep correspondant aux secteurs d'exploitation pétrolière.

Cette zone est concernée par le risque de feu de forêt matérialisée sur le plan de zonage par une trame mouchetée rouge. Au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme, des dispositions particulières visant à prendre en compte ce risque ont donc été définies.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du Conseil Municipal le prévoit.
2. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.
3. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

1 FONCTIONS URBAINES

1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2 sont interdites.

1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone N et les secteurs Na et Ntvb:

- 1.2.1 Si une construction, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface¹⁵ matérialisées comme à risque incendie de forêt sur le document graphique, sa réalisation pourra être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Il sera notamment demandé de disposer d'une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et les limites séparatives en contact avec le massif forestier, elle devra être traitée conformément à l'article 2-6 Espaces libres et plantations.
- 1.2.2 Cette bande sera implantée sur le terrain d'assiette de l'opération sur 12 m de profondeur. Elle devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et garantir un accès au massif tous les 500 mètres au minimum.

¹⁵ soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions.



- 1.2.3 Les constructions à usage d'habitation, autorisées dans la zone, et situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- 1.2.4 Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 1.2.5 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- 1.2.6 Le changement de destination des constructions identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, à condition d'être destiné à l'habitation, l'hébergement hôtelier, le commerce et le bureau et que ce changement de destination ne compromette pas la qualité paysagère du site. Les autorisations et travaux relatifs au changement de destination seront soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

Dans la zone N :

- 1.2.7 Les constructions et installations nouvelles à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole et forestière de la zone avec une surface maximale de 50 m² d'emprise au sol, à l'exclusion de tout bâtiment d'habitation.
- 1.2.8 Les constructions et installations agricoles à condition d'être nécessaires à l'élevage de volailles sous-bois en cabanes mobiles.
- 1.2.9 L'aménagement, la restauration des constructions existantes, sans changement de destination à l'exception de ceux autorisés à l'article 1.2.12.
- 1.2.10 L'extension des bâtiments d'habitation, à condition que le projet respecte les conditions suivantes :
- Dans la limite de + 30 % maximum de l'emprise au sol existante ou de 50 % pour les habitations d'une emprise au sol inférieure à 100 m²,
 - Dans la limite de 200 m² d'emprise au sol à l'issue du projet d'extension,
- 1.2.11 Les annexes aux bâtiments d'habitation, dont celles liées à des activités de loisirs privés, (piscine, tennis, ...) à condition :
- qu'elles desservent des constructions à usage d'habitation existantes,
 - que leur emprise au sol n'excède pas 40 m², cette emprise concernant uniquement les bâtiments,
 - que leur hauteur n'excède pas 3 m à l'égout du toit,
 - qu'elles se situent à une distance de 30 m maximum comptée en tout point du bâtiment d'habitation dont elles constituent l'annexe,
- 1.2.12 Le nombre de projet lié aux annexes (extension/annexe neuve) aux bâtiments d'habitation, (non compris les piscines), est limité à une tous les 10 ans.

Dans le secteur Na :

- 1.2.13 L'aménagement, la restauration des constructions existantes, sans changement de destination à l'exception de ceux autorisés à l'article 1.2.12.
- 1.2.14 L'extension des bâtiments d'habitation, à condition que le projet respecte les conditions suivantes :
- Dans la limite de + 30 % maximum de l'emprise au sol existante ou de 50 % pour les habitations d'une emprise au sol inférieure à 100 m²,
 - Dans la limite de 200 m² d'emprise au sol à l'issue du projet d'extension,



- 1.2.15 Les annexes aux bâtiments d'habitation, dont celles liées à des activités de loisirs privés, (piscine, tennis, ...) à condition :
- qu'elles desservent des constructions à usage d'habitation existantes,
 - que leur emprise au sol n'excède pas 40 m², cette emprise concernant uniquement les bâtiments,
 - que leur hauteur n'excède pas 3 m à l'égout du toit,
 - qu'elles se situent à une distance de 30 m maximum comptée en tout point du bâtiment d'habitation dont elles constituent l'annexe,
 - qu'elles respectent les prescriptions architecturales figurant à l'article 2-5 Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords.
- 1.2.16 Le nombre de projet lié aux annexes (extension/annexe neuve) aux bâtiments d'habitation, (non compris les piscines), est limité à une tous les 10 ans.

Dans le secteur Np :

- 1.2.17 Les occupations et utilisations du sol à condition qu'elles soient liées à la gestion et à la mise en valeur environnementale du site Natura 2000 « site n°FR7200724 – Zones humides de l'arrière-dune du Pays de Born » et des zones humides identifiées dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLU figurant dans le rapport de présentation.

Dans le secteur Ntvb :

- 1.2.18 Les constructions et installations techniques à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et de ne pas porter atteinte au site.
- 1.2.19 Les équipements publics d'infrastructure liés à une activité de sport (chemins de randonnée, piste cyclable, parcours santé, ...), à condition de ne pas porter atteinte au site.

Dans le secteur Nep :

- 1.2.20 Les constructions et installations techniques à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et de ne pas porter atteinte au site.
- 1.2.21 Les bâtiments, clôtures et installations nécessaires aux travaux de recherches et d'exploitation de gisements pétroliers, à condition que le pétitionnaire remette le site en état en fin d'exploitation.

1.3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

DEFINITION :

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

- 1.3.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.



2 MORPHOLOGIE URBAINE

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER AINSI QU'AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

- 2.1.1 Pourront déroger aux articles suivants à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
 - Les piscines non couvertes.
- 2.1.2 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessous, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter comme suit :

- 2.1.3 Par rapport à la RD 43 : les constructions devront s'implanter à 35 m minimum en retrait par rapport à l'axe de cette voie.
- 2.1.4 Par rapport aux autres voies départementales et aux autres voies : les constructions devront s'implanter à 15 m minimum en retrait par rapport à l'axe de ces voies.
- 2.1.5 Par rapport aux fossés : Les constructions devront s'implanter en retrait de 5 m au minimum de l'axe des fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert.

2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 2.2.1 Lorsqu'une limite séparative correspond à une zone d'interface¹⁶ matérialisée comme à risque incendie de forêt sur le document graphique, les constructions devront être implantées en respectant un retrait minimum de 12 m, cette bande devra être traitée conformément à l'article 2-6 Espaces libres et plantations.
- 2.2.2 Cette bande sera implantée sur le terrain d'assiette de l'opération sur 12 m de profondeur. Elle devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et garantir un accès au massif tous les 500 mètres au minimum.
- 2.2.3 Pourront déroger aux articles suivants à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
 - Les piscines non couvertes.

¹⁶ soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions.



- 2.2.4 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessous, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.
- 2.2.5 Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé mitoyen nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, un ruisseau, ou une craste, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 5 mètres par rapport à son axe. L'implantation des clôtures doit assurer également le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges des ruisseaux, fossés ou crastes.
- 2.2.6 Les constructions devront être implantées en retrait de 10 m au minimum des limites séparatives.

2.3 **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

DEFINITION :

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,70 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des piscines non couvertes, n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

- 2.3.1 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).

Dans la zone N et le secteur Na :

- 2.3.2 L'emprise au sol maximum des constructions découle de l'application des règles de l'article 1-2.

Dans les secteurs Np et Ntvb :

- 2.3.3 Non réglementé.

2.4 **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

DEFINITION :

La hauteur est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le point le plus bas du sol naturel et le faîtage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

- 2.4.1 Ne sont pas soumis aux règles de hauteur des articles suivants :
- les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. Toutefois, en cas de travaux d'extension de construction existante, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante.
 - les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
 - les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone, (souche de cheminée, etc ...).

Dans la zone N :

- 2.4.2 La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage.



Dans le secteur Na :

- 2.4.3 La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 4,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 6 mètres au faîtage.

Dans les secteurs Np et Ntvb :

- 2.4.4 Non réglementé.

2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

OBJECTIFS :

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) dans l'environnement où elles s'implantent et de préserver la qualité du paysage.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

- 2.5.1 Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, ...) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

- 2.5.2 Compte tenu du caractère de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport au contexte à dominante forestière.

◆ INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ENERGIES RENOUVELABLES

- 2.5.3 Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

- 2.5.4 Lorsqu'ils sont situés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture et à plus de 50 cm des côtés de la toiture ou en cohérence avec les ouvertures en façade.
- 2.5.5 La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite.
- 2.5.6 Dans le cas de construction à toiture terrasse les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront être intégrés à un volume bâti ou à un versant de toiture conçu en cohérence avec la composition des façades.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

- 2.5.7 Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.
- 2.5.8 S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.
- 2.5.9 Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

- 2.5.10 Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation.

◆ **BÂTIMENTS ET ELEMENTS BATIS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19° DU CODE DE L'URBANISME**

- 2.5.11 Les bâtiments et éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonages sont à conserver ou à mettre en valeur selon les modalités suivantes :
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.
 - Conserver la volumétrie des bâtiments dans leurs caractéristiques générales afin que soit pérennisée, selon le cas, une séquence homogène en bordure de voie ou au contraire une singularité intéressante dans le paysage urbain. Toutefois, des adaptations de la volumétrie protégée peuvent être admises à condition qu'elles en respectent les caractéristiques générales, améliorent la configuration des espaces libres et ne portent pas atteinte aux conditions d'éclaircissement des bâtiments existants sur le terrain ou sur les terrains voisins.
- 2.5.12 Les murs de clôture traditionnels existants et les portails devront être conservés et restaurés à l'identique.

◆ **PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES**

Constructions existantes

- 2.5.13 Pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux mis en œuvre.

Constructions anciennes de type traditionnel ou balnéaireCouvertures

- 2.5.14 Les couvertures traditionnelles existantes en tuiles « canal », « plate dite de Marseille », ou qui sont en cohérence d'époque et de style avec l'architecture des immeubles doivent être conservées et restaurées.

Charpente, menuiseries et boiseries extérieures

- 2.5.15 Les ouvrages en bois apparents à l'extérieur seront conservés ou restaurés à l'identique : pièces de charpente, balcons, planches de rives et lambrequins.

Façades

- 2.5.16 Conserver les matériaux apparents en façade : pierre taillée, brique, enduits, montants en bois et respecter leur utilisation dans la modénature des façades : soubassements, bandeaux, chaînages, entourages des ouvertures. Les éléments décoratifs ou de structure réalisés en ferronnerie, fer forgé ou fonte seront conservés et restaurés à l'identique.



- 2.5.17 Respecter et reprendre les proportions des fenêtres anciennes et les principes de composition des façades (fenêtres de proportion verticale : plus hautes que large, hors baies vitrées. Une ouverture supplémentaire pourra déroger à cette règle de proportion verticale.
- 2.5.18 Les menuiseries seront placées à une vingtaine de centimètres du nu de la façade afin de conserver les tableaux des ouvertures.
- 2.5.19 Les volets en bois existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique.

Epidermes

- 2.5.20 Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés à l'identique. Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.
- 2.5.21 Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment, finition taloché, brossé ou gratté, teinte selon nuancier joint en annexe.
- 2.5.22 Pierre taillée : lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.
- 2.5.23 Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées.

Couleurs des menuiseries

- 2.5.24 Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.
- 2.5.25 Le nombre de couleurs est limité à deux, avec un choix de teintes selon nuancier joint en annexe ; on privilégiera les teintes claires pour les menuiseries, et des teintes plus soutenues pour les volets, et portes d'entrées par exemple.

◆ **BATIMENTS ANNEXES**

- 2.5.26 Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc., seront couverts en tuiles et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.
 Des toitures plates ou à faible pente pourront être autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère de l'annexe
- 2.5.27 Les bâtiments annexes aux habitations d'une emprise au sol inférieure à 18 m² pourront être déroger aux prescriptions ci-dessus, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

◆ **CLOTURES**

- 2.5.28 Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires elles devront répondre aux conditions suivantes :
 - Elles seront obligatoirement composées, soit de clôtures réalisées en grillages ou treillages métalliques, soit de haies vives éventuellement doublées d'un treillage métallique ; dans les deux cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 m.
 - Les clôtures pleines de bois ou de béton préfabriqué sont strictement interdites quelles que soit leur hauteur.
- 2.5.29 En zones d'aléa fort ou en zones d'interface¹ définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, les haies, clôtures, installations provisoires de même usage ne devront pas être réalisés à partir de végétaux secs et inflammables.



Dans le secteur Na :

Constructions anciennes de type traditionnel des airials

Couvertures

- 2.5.30 Les couvertures traditionnelles existantes en tuiles « canal », « plate dite de Marseille », ou qui sont en cohérence d'époque et de style avec l'architecture des bâtiments doivent être conservées et restaurées.

Charpente, menuiseries et boiserie extérieures

- 2.5.31 Les ouvrages en bois apparents à l'extérieur seront conservés ou restaurés à l'identique : pièces de charpente, balcons, planches de rives et lambrequins.

Façades

- 2.5.32 Conserver les matériaux apparents en façade : pierre taillée, brique, enduits, montants en bois et respecter leur utilisation dans la modénature des façades : soubassements, bandeaux, chaînages, entourages de baies. Les éléments décoratifs ou de structure réalisés en ferronnerie, fer forgé ou fonte seront conservés et restaurés à l'identique.
- 2.5.33 Respecter et reprendre les proportions des fenêtres anciennes et les principes de composition des façades (fenêtres de proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur) ; les baies vitrées ne sont pas interdites.
- 2.5.34 Les menuiseries seront placées à une vingtaine de centimètres du nu de la façade afin de conserver les tableaux des ouvertures.
- 2.5.35 Les volets en bois existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique.

Epidermes

- 2.5.36 Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés à l'identique.
- 2.5.37 Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

Couleurs des menuiseries

- 2.5.41 Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis ou lasures ton bois sont interdites.
- 2.5.42 Le nombre de couleurs est limité à deux, avec un choix de teintes selon nuancier joint en annexe, on privilégiera les teintes claires pour les menuiseries, et des teintes plus soutenues pour les volets, et portes d'entrées par exemple.

Bâtiments annexes

- 2.5.43 Les bâtiments annexes nouveaux devront correspondre aux typologies traditionnellement utilisées dans les airials et s'inspirer notamment de leurs volumétries, leurs implantations devront privilégier une orientation à l'Est, face au levant.
- 2.5.44 Les bâtiments annexes nouveaux seront traités à base de bardages verticaux en bois massif ou revêtue de voliges avec couvre-joint disposées verticalement. Le bois sera de teinte naturelle non revêtue d'une lasure ton bois.
- 2.5.45 Les couvertures des constructions devront être réalisées en tuiles "canal" ou de galbe similaire en terre cuite de teinte rouge, rosée ou nuancées avec des pentes des toits comprises entre 30 et 40%, des pentes plus importantes pourront être admises pour les couvertures réalisées en « plate dite de Marseille » dans le respect des règles de l'Art.
- 2.5.46 Dans tous les cas, les tuiles de teinte noire ou vernissées sont interdites.



Clôtures

- 2.5.47 Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires et afin de préserver l'ouverture visuelle caractéristique de la typologie de l'airial, elles devront répondre aux conditions suivantes :
- Prioritairement, les clôtures seront intégrées de manière à constituer un espace clos autour d'une fonction (habitation, piscine, potager, ...), implanté dans l'espace ouvert que constitue l'airial. Dans ce cas, elles seront traitées soit avec une clôture à base d'échalas en châtaignier verticaux dite « clôture girondine », soit avec un grillage métallique en excluant les potelets béton dans les deux cas. La hauteur de ces clôtures n'excèdera pas 1,40 m.
 - Tant en limites d'emprises publiques qu'en limites séparatives, les clôtures seront constituées soit d'un fossé traditionnel (Barrat) avec doughe pouvant être plantée d'essences champêtres (arbres et arbustes) soit d'un grillage métallique en excluant les potelets béton d'une hauteur n'excédant pas 1,40 m et pouvant être ponctuellement et de manière aléatoire accompagné d'arbustes d'essences champêtres à port libre (non taillé) afin de préserver les points de vue sur l'airial.
- 2.5.48 En zones d'aléa fort ou en zones d'interface¹⁷ définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, les haies, clôtures, installations provisoires de même usage ne devront pas être réalisés à partir de végétaux secs et inflammables.

2.6 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 2.6.1 En zones d'aléa fort ou en zones d'interface¹ matérialisées comme à risque incendie de forêt sur le document graphique, la bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et les limites séparatives en contact avec le massif forestier devra être engazonné et régulièrement entretenue pour permettre la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.
- 2.6.2 Conformément au Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie et à l'article L.322-3 du Code Forestier, il sera obligatoirement procédé au débroussaillage aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 m de part et d'autre de la voie.
- 2.6.3 Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.
- 2.6.4 Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.
- 2.6.5 Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.
- 2.6.6 Une palette végétale des essences recommandées et une liste des essences invasives à exclure, sont jointes en annexe du présent règlement.
- 2.6.7 Dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.
- 2.6.8 Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.
- 2.6.9 Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

¹⁷ soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions

**Dans le secteur Na :**

- 2.6.10 Les espaces libres doivent être aménagés en fonction de l'utilisation des lieux :
- espace collectif ouvert planté de chênes qui pourront être renouvelés et complétés, éventuellement de châtaigniers et d'espèces fruitières,
 - espaces privilégiés (jardin potager, enclos d'élevage, terrasse, piscine, ...) peuvent être isolés par des arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles (à port libre non taillé), doublés intérieurement d'un grillage n'excédant pas 1,20 m de haut. Des bosquets ou des arbustes en touffes pourront être judicieusement disposés afin de créer un aspect naturel et d'atténuer le caractère rectiligne et artificiel des haies « citadines ». La plantation de haies mono-variées de type thuyas, laurier palme, ... et de bambous est interdite.
- 2.6.11 Les arbres identifiés au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

3 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET À CRÉER AINSI QU'AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

◆ ACCES

- 3.1.1 Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.
- 3.1.2 Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m, et donnera lieu au préalable à une demande d'autorisation auprès du gestionnaire de la voie.
- 3.1.3 Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.
- 3.1.4 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.5 Conformément au Schéma Directeur Routier Départemental, la création d'accès individuels directs à une nouvelle construction est proscrite hors agglomération sur les routes de 2ème catégorie, sauf dérogation du Département.

◆ VOIRIE

- 3.1.6 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.1.7 Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.



3.2 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

◆ EAU POTABLE

- 3.2.1 Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- 3.2.2 Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- 3.2.3 Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé et devra être conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- 3.2.4 En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'assainissement non collectif. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif au regard de la topographie, de la taille et de la nature du sol de la parcelle et de la taille de la construction (nombre d'équivalents/habitant).
- 3.2.5 Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.
- 3.2.6 Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.
- 3.2.7 Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

- 3.2.8 Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.
- 3.2.9 Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha pour une pluie de période de retour de 20 ans.
- 3.2.10 Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

◆ ELECTRICITÉ ET COMMUNICATION NUMERIQUE

- 3.2.11 Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains, sauf difficulté technique reconnue.
- 3.2.12 Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement à ces réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

◆ COLLECTE DES DECHETS

- 3.2.13 Non règlementé.



3 - ANNEXES

Envoyé en préfecture le 13/12/2022

Reçu en préfecture le 13/12/2022

Affiché/Publié le 13/12/2022

ID : 040-214003329-20221208-20221208_10-DE





1 LEXIQUE

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.

Bâtiment ou construction à usage principal d'habitation :

Au sens de l'article R. 811-1-1 du Code de justice administrative, lorsque la construction est destinée à différents usages, doit être regardé comme un bâtiment à usage principal d'habitation celui dont plus de la moitié de la surface de plancher est destinée à l'habitation.

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.

Équipement collectif

Les équipements collectifs correspondent à l'ensemble des installations, réseaux et bâtiments assurant à la population locale et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Il en existe deux types :

- **équipements d'infrastructure** (au sol ou en sous-sol) : voiries, réseaux de transport ou de communications, canalisations...
- **équipements de superstructure** (bâtiments à usage collectif) : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, écoles..

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.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

**Habitation ou logement collectif :**

Au sens du Code de la Construction et de l'Habitation, (Art R*111-18), est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

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 toiture-terrasse ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

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.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

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.



2 PALETTE VÉGÉTALE

Dans le cadre de sa politique de développement durable, la Commune de YCHOUX a fixé une liste des typologies de plantation qui pourront s'intégrer à tout projet d'aménagement sur la commune. La décomposition du territoire en secteurs est basée sur les unités paysagères identifiées dans le diagnostic et qui figurent dans le rapport de présentation.

SECTEUR « vallons »

Localisation : bords de ruisseaux des basques et des forges, barades et étang des Forges Essences adaptées aux milieux humides.

Plantations arborées

- Frênes : Fraxinus excelsior, Fraxinus angustifolia, Fraxinus ornus
- Saules : Salix viminalis, Salix alba, ...
- Chêne pédonculé : Quercus robur
- Platane (Platanus acerifolia)
- Aulnes : Alnus glutinosa,

Plantations arbustives, graminées

- Saules : Salix rosmarinifolia, Salix repens
- Viornes : Viburnum lantana, Viburnum plicatum, Viburnum compactum
- Bourdaine : Rhamnus frangula
- Sureau : Sambucus nigra
- Noisetier : Corylus avellana
- Graminées : Carex, Juncus, Miscanthus

SECTEUR « ville parc »

Localisation : tissu résidentiel, gare, abords de la RD43

Essences horticoles à fleurs, rustiques et tolérantes à la sécheresse, d'entretien aisé

Plantations arborées

- Grands conifères : Pin parasol (Pinus pinea), Sequoia, Cedrus libani...
- Tilleuls : Tilia cordata, Tilia platyphyllos
- Quercus : Quercus suber, Quercus ilex,
- Platane (Platanus acerifolia)
- Magnolia
- Arbres à fleurs : Prunus serrulata, Prunus padus, Cercis siliquastrum
- Arbres à feuillage automnale flamboyant : Acer sp., Liquidambar styraciflua, Ginkgo biloba
- Arbres fruitiers (Cerisier, Figuier, Pommier, Poirier, Prunier)



Plantations arbustives

- Charme : *Carpinus betulus* (charmille)
- Viorne : *Viburnum tinus*, *Viburnum plicatum*...
- If : *taxus baccata*
- Camelia *sasanqua*
- Laurier du Portugal : *Prunus lusitanica*
- Troène : *Ligustrum sp*
- Cornouiller : *cornus sp*
- Hydrangea *sp*
- Fusain : *Euonymu sp*

SECTEUR « lisières forestières »

Localisation : entrées de ville, Zone d'activités, quartiers forestiers

Essences de boisement mixte, adaptées aux sols sableux et acides, arbres fruitiers (rappelant les airials)

Plantations arborées

- Pin parasol ou pin franc : *Pinus pinea*
- Pin maritime : *Pinus pinaster*
- Chêne : *Quercus robur* , *Quercus suber*, *Quercus pyrenaica*, *Quercus ilex*
- Bouleaux : *Betula verrucosa*, *Betula utilis*
- Platane commun : *Platanus acerifolia*

Plantations arbustives, graminées

- Cornouiller : *cornus sp*
- Noisetier : *Corylus avellana*
- Amélanchier
- Arbutus *unedo*
- Houx : *Ilex sp*
- Charme : *Carpinus betulus*
- Cistus *sp*
- *Molinia caruelea*, *stipa tenuifolia*, ...



3 LISTE DES ESPÈCES INVASIVES À PROSCRIRE

LISTES DES ESPECES INVASIVES A PROSCRIRE EN ORNEMENT OU AQUARIOPHILIE	
Arbres et arbustes invasifs à proscrire (liste non limitative)	
Nom français	Taxon
Ailante, Faux-vernis du Japon	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916
Bambous	Plusieurs espèces
Érable à feuilles de chêne	<i>Acer negundo</i> L., 1753
Mimosa	<i>Acacia dealbata</i> Link, 1822
Baccharis à feuilles d'arroche	<i>Baccharis halimifolia</i> L, 1753
Robinier faux-acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i> L. 1753
Plantes herbacées invasives essentiellement terrestres à proscrire (liste non limitative)	
Nom français	Taxon
Arctothèque	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916
Herbe de la Pampa	<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.F.) Asch. & Graenb, 1900
Cotule à feuilles de coronopus	<i>Cotula coronopifolia</i> L, 1753
Renouées du Japon	<i>Fallopia japonica</i> , <i>Fallopia sachalinensis</i>
Gaura	<i>Gaura lindheimeri</i> Engelm. & A.Gray, 1845
Balsamine géante	<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, <i>I. parviflora</i> DC.
Yucca	<i>Yucca gloriosa</i> L. 1753
Plantes herbacées invasives aquatiques à proscrire (liste non limitative)	
Nom français	Taxon
Égéria	<i>Egeria densa</i> Planchon, 1849
Elodées	<i>Elodea canadensis</i> , <i>Elodea nuttallii</i> , <i>Elodea allitricoides</i>
Hydrocotyle fausse-renoncule	<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L. f., 1782
Jussie à grandes fleurs, Jussie rampante	<i>Ludwigia grandiflora</i> , <i>Ludwigia peploides</i>
Lagarosiphon	<i>Lagarosiphon major</i> Ridley Moss., 1928

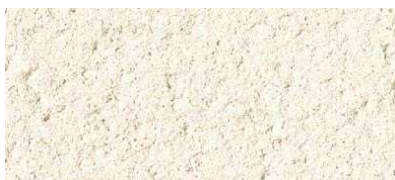
Ouvrage à consulter : MULLER S.coord. (2004). Plantes invasives en France. Muséum national d'Histoire naturelle, Paris, 168 p. (Patrimoines naturels, 62).

4 NUANCIER DE COULEURS

Teintes des enduits de façades



Blanc



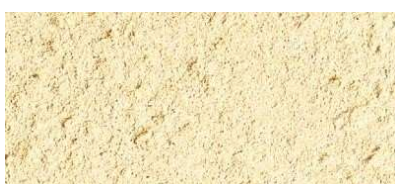
Blanc cassé



Beige



Pierre clair



Pierre foncé



Gris perle



Cendre beige foncé



Cendre beige clair



Beige clair

Teintes des bardages en métal

LES GRIS-NOIRS



RAL 7039



RAL 7022



RAL
9011

LES BLEUS



RAL 5010



RAL 5022



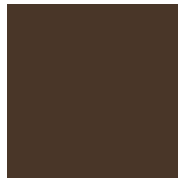
LES BRUNS



RAL 8000



RAL 8008



RAL 8014



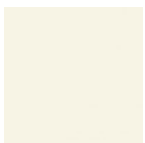
RAL 8019



RAL 7008

Teintes des menuiseries

LES BLANCS



RAL 9001



RAL 9010

LES VERTS



RAL 6011



RAL 6013



RAL 6021

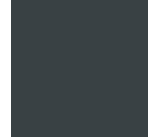


RAL 6025



RAL 6028

LES GRIS



RAL 7016



RAL 7030



RAL 7031



RAL 7032



RAL 7033



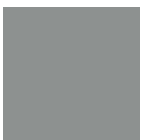
RAL 7036



RAL 7037



RAL 7039



RAL 7042

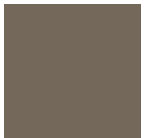
LES BRUNS



RAL 1019



RAL 7002



RAL 7006

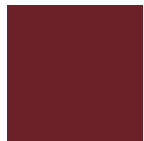


RAL 8025

LES ROUGES



RAL 8012



RAL 3004



RAL 3005



RAL 3011