AR Prefecture
017-211704093-20261112-DELIB2686-DE
Reçu le 13/11/2026

Saint Sulpice-de-Royan
Aux portes de l'océan

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification Simplifiée n°3






>> Pièce 5 : Règlement écrit

Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision	17/11/2015	25/02/2019	20/01/2020
Modification simplifiée n°1	11/04/2022	/	28/07/2022
Modification simplifiée n°2	17/05/2023	/	08/12/2023
Modification simplifiée n°3	05/01/2026	/	12/11/2026

PLU modifié : créham

PLU initial : Scambio urbanisme — Uh

TABLE DES MATIERES

VOLET 1 : Dispositions générales sur l'ensemble du territoire

Partie 1 : Dispositions générales..... 4

Partie 2 : Dispositions communes à toutes les zones..... 12

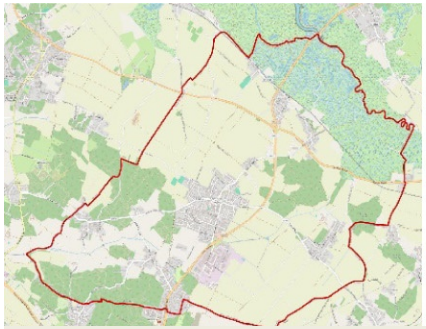
Partie 3 : Dispositions communes aux zones concernées par les risques 19

VOLET 2 : Dispositions applicables par zone

1. Dispositions applicables à la zone UA.....5
2. Dispositions applicables à la zone UB.....13
3. Dispositions applicables à la zone UX.....22
4. Dispositions applicables à la zone UK.....28
5. Dispositions applicables à la zone AU.....34
6. Dispositions applicables à la zone AP 42
7. Dispositions applicables à la zone A 47
8. Dispositions applicables à la zone N.....54
9. Dispositions applicables à la zone Nr.....60

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification Simplifiée n°3






>> Pièce 5 : Règlement écrit

Volet 1 : Dispositions générales sur l'ensemble du territoire

Partie 1 : DISPOSITIONS GENERALES

1.1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Saint-Sulpice-de-Royan.

1.2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de Saint-Sulpice-de-Royan est divisé en :

a) Zones urbaines

- Zone UA : zone d'habitat ancien correspondant au centre-bourg et aux noyaux traditionnels des villages,
- Zone UB : zone d'habitat pavillonnaire récent,
- Zone UX : zone à vocation économique accueillant des activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services.
- Zone UK : zone réservée aux modes d'hébergement sous forme de terrains aménagés de camping et de caravanage.

b) Zones à urbaniser

- Zone AU : zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat.

c) Zones agricoles

- Zone AP : zone agricole protégée en raison d'un fort intérêt paysager,
- Zone A : zone agricole.

d) Zones naturelles

- Zone N : zone naturelle caractérisée principalement par les boisements,
- Zone Nr : zone naturelle remarquable en raison de sa richesse naturelle patrimoniale.

1.3. RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME

1.3.1. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE : ARTICLE L.111-15 DU CODE DE L'URBANISME

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

1.3.2. ADAPTATIONS MINEURES : ARTICLE L.152-3 DU CODE DE L'URBANISME

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

1.3.3. IMPOSSIBILITE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT : ARTICLE L.151-33 DU CODE DE L'URBANISME

Si pour des raisons d'ordre technique, il s'avère impossible de réaliser sur le terrain ou dans son environnement immédiat toutes les aires de stationnement imposées par le plan local d'urbanisme, le constructeur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

1.3.4. DIVISION DE TERRAIN : ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le cas du présent PLU : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme s'appliquent à chacun des terrains issus de la division et non pas à l'ensemble du projet.

1.4. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1.4.1. REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (DISPOSITIONS D'ORDRE PUBLIC)

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

- Article R.111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité

ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- Article R.111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Article R.111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- Article R.111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepte que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1.4.2. PRESCRIPTIONS RELATIVES AU BRUIT : BRUIT DES TRANSPORTS TERRESTRES (LOI N°92-1444 DU 31 DECEMBRE 1992)

Les nouvelles constructions à usage d'habitation, d'enseignement, d'action sociale, de santé, de soins et d'hébergements à caractère touristique (hôtels notamment) exposées au bruit des voies de transport terrestre et édifiées dans les fuseaux de nuisances sonores figurés au règlement graphique, sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à la loi n° 92 1444 du 31.12.1992, du décret n° 95-21 du 21.01.1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres, de l'arrêté du 30.05.1996 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit et de l'arrêté du 25.04.03.

1.5. PATRIMOINE BATI A PROTEGER, AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les présentes dispositions sont applicables aux éléments de patrimoine à protéger au titre du l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, identifiés sur le document graphique et listés en annexe du règlement.

1.5.1. DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION ET A LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE

Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension des « Eléments de patrimoine bâti et paysager à protéger » repérés aux documents graphiques sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes :

- La nouvelle destination doit être compatible avec le volume et les qualités structurelles du bâtiment existant.
- Les travaux doivent contribuer à la préservation et à la mise en valeur des caractéristiques culturelles et historiques des constructions, de l'ordonnancement du bâti et des espaces boisés et végétalisés organisant l'unité foncière.
- L'extension avant, latérale ou arrière d'une construction (augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU) peut être autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la composition générale de la construction et aux espaces boisés et végétalisés.
- En cas de transformation et extension des constructions existantes, celles-ci doivent se faire en utilisant des matériaux, ciments et autres liants en harmonie à ceux du bâtiment d'origine.

Les constructions et aménagements avoisinants les « Eléments de patrimoine bâti et paysager à protéger » repérés aux documents graphiques devront prendre en compte les caractéristiques de ces éléments et ne devront porter atteinte à leur perception depuis les voies publiques.

1.5.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19

Les éléments de paysage repérés sur les documents graphiques au titre des articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés. Les changements de destination, les travaux de réhabilitation ou d'extension affectant ces constructions sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes :

- Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets :
  - Les bâtiments principaux et les dépendances identifiés ;
  - Les éléments de décors et d'apparat qui accompagnent ces bâtiments ;
  - Les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, …) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique ;
  - Le patrimoine paysager identifié.
- En cas de projet de réhabilitation, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et

emprises publiques, le projet doit :

- Respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, …) ;
- Mettre en œuvre des matériaux identiques ou en harmonie à ceux d'origine ;
- Respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres, …).

- En cas de projet d'extension ou de changement de destination :
  - Les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment ;
  - Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant ;
  - Les ouvertures (portes, fenêtres, …) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cas de création de nouvelles ouvertures, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades ;
  - Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou non prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal…) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques ;

Les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers…) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

1.6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1.6.1. PRESERVATION DE LA VEGETATION EXISTANTE ET DES ELEMENTS DE PAYSAGE CONTRIBUANT AU MAINTIEN OU A LA REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Dans tout projet, on cherchera d'abord à préserver les structures paysagères et le patrimoine végétal existant.

Les éléments de paysage à protéger au titre de l'article L151-19 (patrimoine) ou 151-23 (continuités écologiques) repérés aux documents graphiques doivent être conservés et entretenus.

Les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription, doivent être conçus pour garantir la préservation et la mise en valeur de ce patrimoine paysager.

Toutefois, la destruction partielle de ce patrimoine peut être admise, dès lors qu'elle est compensée par des plantations en nombre ou qualité équivalente, restituant ou améliorant l'ambiance initiale.

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

1.6.2. ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER, AU TITRE DE L'ARTICLE L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

Les Espaces Boisés Classés repérés sur le document graphique du règlement permettent la protection des réservoirs de biodiversité communaux, le maintien et la restauration de corridors écologiques.

Conformément à l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont notamment soumis à déclaration préalable.

Conformément aux règles relatives aux zones de sécurité le long des routes départementales, les arbres nouvellement plantés (remplacement des arbres existants malades, etc.) devront être implantés à une distance minimum de 4 mètres des chaussées des routes départementales si ces plantations se trouvent hors agglomération.

1.6.3. ALIGNEMENTS D'ARBRES ET PARCS BOISES A PRESERVER, AU TITRE DU L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les alignements d'arbres et parcs boisés figurant sur le document graphique du règlement sont à conserver.

Toutefois, l'abattage exceptionnel d'un arbre situé dans un alignement ou un parc est autorisé pour raison phytosanitaire ou pour répondre à des besoins d'entretien favorable à l'intérêt écologique global de l'alignement, celui-ci étant compensé par la plantation d'un arbre au sein du même alignement ou d'un autre alignement repéré sur le plan.

1.6.4. ARBRES REMARQUABLES A PROTEGER, AU TITRE DE L'ARTICLE L113-1 DU CODE DE L'URBANISME

Les arbres remarquables figurant sur le document graphique du règlement sont à conserver.

Tous travaux exceptionnels de type abattage, et coupes, même réduites, sur la ramure d'un arbre remarquable, pour quelque motif que ce soit, sont soumis à déclaration préalable.

1.7. DESTINATIONS

Les destinations des constructions que les règles édictées par les PLU peuvent prendre en compte sont définies par les articles R. 151-27 à R. 151-29 du Code de l'urbanisme. 5 grandes destinations sont déclinées en sous destinations :

- Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- Pour la destination « habitation » : logement, hébergement ;
- Pour la destination « 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 ;
- Pour la destination « 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 et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

1.8. DEFINITIONS

1.8.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

- **Affouillement - Exhaussement des sols :**

Les affouillements et exhaussements de sols peuvent être des tranchées, bassins ou étangs, travaux de remblaiement ou déblaiement liés à la réalisation de voies …

Le Code de l'Urbanisme définit quels sont les affouillements et exhaussements de sols soumis soit à déclaration, soit à autorisation, selon leur superficie et leur profondeur ou hauteur.

- **Changement de destination (d'une construction) :**

Le changement de destination consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Un changement de destination contraire à la vocation de la zone est interdit.

- **Commerces et services assimilés :**

Sont considérés comme "commerces et services assimilés" :

  - les locaux d'exercice d'une activité immatriculée au registre du commerce et des sociétés, ou au répertoire des métiers
  - les locaux de type chambres d'hôtes, gîtes, vente à la ferme, …,
  - les locaux d'exercice d'une profession libérale,
  - les locaux d'exercice d'une activité associative,
  - les locaux affectés aux services publics ou d'intérêt collectif.

- **Construction annexe (ou "Annexe") :**

Sont considérées comme constructions annexes (ou plus simplement « annexes ») dans le présent règlement, les constructions qui constituent des dépendances, c'est à dire dont la fonction est complémentaire et liée à une occupation principale (pouvant être habitat, commerce, artisanat, …) située sur la même unité foncière.

Les annexes peuvent être attenantes ou non attenantes aux constructions principales.

Il pourra s'agir de garages, abris de jardin, pool-house, débarras, réserves, …

Il est rappelé qu'au sens du Code de l'Urbanisme, les piscines sont à considérer comme des constructions. La réalisation d'une piscine, y compris les bassins naturels, doit donc suivre les règles édictées par le PLU.

- **Construction existante :**

Une construction existante, est une construction régulièrement édifiée, au sens de l'article L 421-9 du Code de l'urbanisme, avant la date d'approbation du PLU.

- **Constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Il s'agit de l'ensemble des aménagements qui permettent d'assurer à la population résidante et aux activités, les services collectifs dont elles ont besoin. Il s'agit notamment :

  - des équipements d'infrastructures (réseaux, installations et aménagements au sol et en sous-sol),
  - des équipements de superstructures (bâtiments, locaux techniques, structures non closes), à vocation notamment hospitalière, sanitaire, sociale, d'enseignement et enfance, culturelle, sportive, de défense et sécurité, de transports collectifs, de services publics administratifs locaux,

départementaux, régionaux et nationaux.

Ces équipements peuvent être propriété et gérés par la puissance publique, ou bien par une structure privée ou parapublique poursuivant un objectif d'intérêt général.

- **Extension (d'une construction) :**

Ce terme désigne tous les travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contigüe ou surélévation.

- **Terrain :**

Un terrain est une unité foncière, composée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire.

1.8.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

- **Alignements et reculs d'implantation des constructions :**

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est terrain privé et ce qui est (ou sera) domaine public.

Cet alignement sert de référence pour déterminer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, soit "à l'alignement" soit "en recul par rapport à l'alignement".

Les règles d'implantation des constructions définies s'appliquent selon les cas :

- Par rapport aux limites futures de voies (publiques ou privées) ou d'espaces publics dont la création ou l'élargissement sont prévues dans les opérations d'aménagement ou par le PLU,
- Par rapport aux limites d'emprises effectives des voies et espaces publics existants.
- Par rapport aux constructions existantes situés sur les parcelles voisines.

Dans le cas de terrains bordés par plusieurs voies ou emprises publiques, sauf dispositions contraires précisées le cas échéant dans le corps des règles de zones du PLU, les règles d'implantation des constructions s'appliquent au regard de chacune des voies ou emprises publiques.

A l'intérieur des marges de recul définies dans chaque zone par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (actuelles ou projetées) sont autorisés, sauf dispositions contraires précisées le cas échéant dans le corps des règles de zones du PLU :

- Les épaisseurs de murs des constructions correspondantes aux dispositifs d'isolation par l'extérieur,
- Les balcons, les débords de toitures, les éléments de décor architecturaux, les auvents ou marquises sans appui au sol,
- Les constructions ou parties de constructions (emmarchements, terrasses au sol …) dont la hauteur ne dépasse pas 60 cm par rapport au sol naturel avant travaux, à l'exclusion des piscines (ces dernières sont soumises aux dispositions communes applicables aux constructions),
- Les clôtures,
- Les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics, (réseaux de voirie, de transport, de cheminements doux, d'eau potable, de défense incendie, d'assainissement, de gestion des eaux pluviales, de distribution d'énergie ou de télécommunications…) ou d'intérêt collectif (gestion des déchets, stationnement vélos…).

- **Emprises publiques :**

Au sens du Règlement du PLU, la notion d'emprise publique recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies, mais qui donnent accès aux terrains riverains. Constituent ainsi des emprises publiques : les places, les espaces piétonniers, les chemins publics non ouverts à la circulation, les cours d'eau domaniaux, les jardins et parcs publics, …

- **Limites séparatives :**

Les limites séparatives sont les limites du terrain mitoyennes avec une autre propriété. On distingue :

- Les limites séparatives latérales : ce sont les limites du terrain qui aboutissent à une voie ou une emprise publique. Elles ont un contact en un point avec la limite bordant la voie ou l'emprise publique.
- Les limites séparatives postérieures ou de fond de terrain : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Elles se situent généralement à l'opposé des limites bordant les voies.

A l'intérieur des marges de recul définies dans chaque zone ou secteur par rapport aux limites séparatives sont autorisés sauf dispositions contraires précisées le cas échéant dans le corps des règles de zones du PLU :

- Les épaisseurs de murs des constructions correspondantes aux dispositifs d'isolation par l'extérieur ;
- Les clôtures ;
- Les constructions ou parties de constructions (emmarchements, terrasses au sol …) dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol naturel avant travaux, à l'exception des piscines ;
- Les constructions et installations nécessaires aux réseaux publics (réseaux de voirie, de transport, de cheminements doux, d'eau potable, de défense incendie, d'assainissement, de gestion des eaux pluviales, de distribution d'énergie ou de télécommunications…) ou d'intérêt collectif (gestion des déchets, stationnement vélos…).

- **Emprise au sol d'une construction :**

L'emprise au sol, au sens du présent règlement, est la projection verticale du volume de la ou des constructions sur le terrain considéré, à laquelle sont déduites les parties de constructions sans appui au sol situées en débord au-dessus du domaine public (tel qu'un balcon…).

Ne sont pas constitutifs d'emprise au sol, les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux.
C'est notamment le cas pour les éléments suivants :

- Les terrasses non couvertes de plein pied (dans la limite d'une surface imperméabilisée de 20m^2) ;
- Les emmarchements ou parties d'emmarchements ;
- Les rampes ou parties de rampes montantes depuis le sol naturel ;
- Les rampes descendantes depuis le sol naturel ;
- Les constructions enterrées ;
- Les débords destinés à la modénature les avant-toits, les balcons ouverts, les escaliers extérieurs non clos, les rampes d'accès PMR lorsque ceux-ci sont inférieurs à 1 m par rapport à la façade.

NB : Par convention expresse au sens du présent règlement il est convenu que :

- L'emprise au sol des piscines n'est pas intégrée dans le calcul de l'emprise au sol des constructions ;
- Pour les terrasses sur dalle béton entrainant une imperméabilisation du sol, seront prises en compte les surfaces supérieures à 20m² ;
- Sont constitutives d'emprise au sol les constructions non closes avec appui au sol (tel qu'un abri de voitures).

Les pourcentages maximums d'emprise au sol prescrits dans le cadre du présent règlement correspondent à la somme des emprises au sol des constructions existantes ou à créer, divisée par la superficie du terrain définie dans la demande de permis d'aménager ou la déclaration préalable.

Ces pourcentages maximums d'emprise au sol ne s'appliquent pas aux projets d'aménagement d'intérieur, de surélévation ou de changement de destination de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, et qui dépassent déjà les maximums autorisés.

- **Hauteur maximale des constructions :**

La hauteur d'une construction est mesurée verticalement :

- A partir du niveau du sol avant travaux formé par :
  - le cas échéant le seuil du trottoir ou de la voie, existants ou à créer, pour les façades implantées à l'alignement des voies et emprises publiques,
  - le niveau du terrain naturel dans les autres cas.
- Jusqu'au point de référence déterminé par le règlement dans l'article concerné.

La hauteur est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur est mesurée au milieu de chaque façade de la construction.

Toutefois, dans ce cas, la hauteur des façades situées le long des voies et emprises publiques (ou à défaut d'implantation à d'alignement, les façades les plus directement visibles depuis les voies et emprises publiques) ne peut être supérieure à la hauteur maximale prescrite à l'article concerné, sauf adaptation particulière aux constructions existantes prévue au règlement de la zone du PLU.

Dans le cas d'une construction avec toiture à une seule pente, le point de référence déterminé par l'égout du toit s'applique horizontalement sur l'ensemble des côtés de la construction.

Les hauteurs maximales prescrites dans les règlements de zones et secteurs ne s'appliquent pas dans les cas suivants, sauf disposition ou adaptation particulière au site liées à l'application du règlement.

- Aux éléments techniques destinés à être placés en toiture (cheminées, antennes de télévision, blocs de ventilation, locaux d'ascenseur collectif …),
- Aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif (poteaux, pylônes, mats, château d'eau, antennes de téléphonie mobile …),
- Aux éoliennes destinées à une production électrique individuelle.

- **Egout du toit :**

L'égout constitue la limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. Dans le cas d'une toiture traditionnelle en pente, la ligne d'égout correspond la plupart du temps au niveau de la sablière.

- **Acrotère :**

Muret en parti sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

- **Piscine :**

La piscine, les margelles et la terrasse qui entoure la piscine sont considérées comme indissociables.

- **Clôture :**

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. L'édification de clôtures peut être subordonnée à une déclaration préalable telle que prévue au Code de l'Urbanisme.

NB : Clore son terrain est un droit, mais la commune peut imposer des prescriptions concernant la hauteur, l'aspect ou la perméabilité, pour des motifs de cohérence urbaine, d'aspect architectural et d'intégration paysagère ou de libre écoulement des eaux.

- **Espaces libres :**

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprises bâties (emprise au sol des constructions). Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions (accès et surfaces de stationnement imperméabilisées, terrasses et piscines non comprises dans l'emprise au sol) ainsi que les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.).

- **Espaces en pleine terre :**

Les espaces en pleine terre définissent les surfaces laissées libres de toute construction et de tout aménagement. Les espaces verts en pleine terre sont végétalisés (pelouse, potager, massif fleuri…).

1.8.3. VOIRIE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

- **Accès :**

Sont considérés comme accès, les passages non ouverts à la circulation publique qui permettent la liaison automobile entre un terrain et la voie ou le cas échéant l'emprise publique qui le dessert.

L'accès peut donc être, selon le cas, un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche), ou bien un espace de circulation (bande de terrain, servitude de passage).

- **Voies**

Constitue une voie pour l'application du présent règlement, tout passage disposant des aménagements nécessaires à la circulation des véhicules, sans distinction de son régime de propriété.

Les dispositions d'implantation des constructions s'appliquent à l'ensemble de ces voies, dès lors qu'elles sont ouvertes à la circulation générale.

Pour que ces dispositions ne s'appliquent pas à une voie (considérée alors comme "non ouverte à la circulation générale"), il faut que son accès soit à la fois :

- signalé comme étant privé et réservé ;
- contrôlé à l'entrée comme à la sortie (barrière, porte télécommandée,..).

Sont exclus de cette définition de voie, "les chemins piétonniers" ainsi que "les chemins ou pistes cyclables".

- **Emprise d'une voie :**

L'emprise, ou plateforme, d'une voie se compose de la chaussée, ainsi que des trottoirs ou accotements et le cas échéant des espaces dédiés à la circulation des cycles ou à la collecte des eaux pluviales qui la borde.

- **Impasse :**

Voie disposant d'un seul accès sur une autre voie ouverte à la circulation publique.

- **Aires de stationnement :**

Les obligations d'aires de stationnement pour véhicules automobiles ou pour vélo peut être satisfaite :

- Par l'aménagement d'un ou plusieurs espaces extérieurs ;
- Par la réalisation d'une ou plusieurs constructions dédiées à cette fonction (garages collectifs) ;
- Par la réservation d'un ou plusieurs locaux intégrés aux constructions (garages privatifs) ;

Les aires de stationnement de plus de 4 places sont visées par l'obligation de traitement végétal.

- **Eaux pluviales et eaux de ruissellement :**

Les eaux pluviales sont les eaux issues des précipitations atmosphériques (eaux de pluie) après qu'elles aient touché un sol ou une surface (naturels, aménagés ou construits) susceptibles de les intercepter ou de les récupérer.

Les eaux de ruissellement sont les eaux issues des sols imperméabilisés et des constructions (voies de circulation, aires de stationnement, toitures ou terrasses …), qui interdisent ou limitent la percolation naturelle des eaux pluviales.

L'Article L 421-6 et les articles R 111-2, R 111-8 et R 111-15 du Règlement National de l'Urbanisme, permettent soit d'imposer des prescriptions en matière de gestion des eaux, soit de refuser une demande de permis de construire ou d'autorisation de lotir en raison d'une considération insuffisante de la gestion de ces eaux dans le projet.

Partie 2 :
DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

2.1. STATIONNEMENT DES VEHICULES

2.1.1. DISPOSITIONS GENERALES POUR LES VEHICULES MOTORISES

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations.

Pour l'application de la présente règle, il est exigé sur l'unité foncière :

- Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement ;
- Pour les opérations d'aménagement de plus de 400 m² de surface de plancher principalement destinées à l'habitat, une place visiteurs par tranche entamée de 400 m² de surface plancher ;
- Pour les constructions à usage de bureaux, commerces, artisanat, industrie, 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface plancher, avec un minimum de 2 places ;
- Pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre ou par gîte.
- Pour les équipements publics le nombre de place est à déterminer en fonction de leur nature, de leur fréquentation, de leur localisation…

La détermination du nombre d'aires de stationnement applicable aux constructions dont la catégorie n'est pas désignée ci-dessus, sera définie par référence à la catégorie la plus proche énoncée en annexe.

Le pétitionnaire doit satisfaire aux obligations indiquées ci-dessus :

- Soit il aménage les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même ;
- Soit il aménage une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres ;
- Soit il justifie l'absence des places règlementaires par la proximité d'un parc public de stationnement existant.

Il est rappelé qu'en application des articles L151-34 et L151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé :
- la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat,
- la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et pour les résidences universitaires.

2.1.2. DISPOSITIONS GENERALES POUR LES DEUX-ROUES

Conformément à la réglementation en vigueur, toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction d'établissement destiné à l'habitation, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif doit prendre en compte l'accessibilité et le garage des vélos.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situé au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

D'après le décret numéro 2016-968 du 13/07/2016, les bâtiments neufs à usage industriel, les établissements accueillant du public ou encore les ensembles commerciaux qui comprennent un parc de stationnement doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Les aires de stationnement des vélos sont conçues de manière à assurer :

- La sécurité : chaque vélo dispose d'un système d'attache individuel par le cadre ou d'un dispositif type arceaux scellés au sol permettant de stabiliser les vélos ;
- Le confort : local protégé des intempéries, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible.

Pour les opérations d'aménagement comprenant des logements groupés ou collectifs :

- Opérations de 5 à 9 logements groupés ou collectifs : 1 local vélo comprenant 1 place par logement visé,
- Opérations de 10 logements groupés ou collectifs ou plus : 1 local vélo comprenant 1,5 place par logement visé.

Pour les constructions à destination commerciale, artisanale, de bureaux :

- 1 place par tranche de 5 salariés.

2.1.3. NORMES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

cf. page suivante

DESTINATION	USAGE DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGEES
Habitation	Habitat	/	Mini 2 places
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 400 m² de SP devront comprendre:	Mini 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 400 m² de SP
	Hébergement étudiants et personnes âgées	Pour 3 chambres	1 place
Commerce et activité de service	Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place
	Commerce, Artisanat, Restauration et Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	De 0 à 99 m² de SP (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
		De 100 à 999 m² de SP (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 60 m² SP
		Au-delà de 1000 m² SP (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 40 m² SP
Equipement d'intérêt public	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : ○ de leur nature, ○ 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.	
	Équipement recevant du public (Équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		

2.2. VOIRIE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

2.2.1. CONDITIONS D'ACCES AU TERRAIN

2.2.1.1. DISPOSITIONS GENERALES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le Code civil.

Les constructions et installations, doivent être desservies par des voies ou chemins privés dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

2.2.1.2. NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- Du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectue, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- De la largeur de l'accès : une largeur de 3,5 mètres ou plus importante pourra être exigée au regard de l'importance, de la nature (activité ...) et/ou du positionnement de l'opération.

Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès doivent dans la mesure du possible être regroupés.

2.2.1.3. TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès doit :

- Participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- Maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement approprié à l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

2.2.2. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LA VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

2.2.2.1. CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnant.

Les chaussées doivent présenter une largeur au moins égale à :

- 3,50 mètres pour une circulation à sens unique ;
- 4.50 mètres pour une voie à sens unique "partagée"
- 5,50 mètres pour une circulation à double sens.

d) ***Voies de desserte en impasse***

Les voies nouvelles en impasse doivent permettre une circulation à double sens et être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets de faire aisément demi-tour.

2.2.2.2. DESSERTES PIETONNES ET CYCLABLES

Les emprises destinées aux modes doux de déplacement peuvent être imposées pour faciliter et sécuriser l'accès aux différents espaces publics environnants, et améliorer les liaisons entre quartiers et vers le centre-bourg.

2.2.3. CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

2.2.3.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservi par un réseau respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité de l'eau. Les extensions et branchements au réseau d'alimentation en eau potable doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.

2.2.3.2. ASSAINISSEMENT

a) ***Eaux pluviales***

Les eaux pluviales doivent préférentiellement être traitées sur la parcelle :

- Par infiltration, en compatibilité avec les mesures de protection de la ressource en eau potable ;
- Par la mise en place d'un système de récupération des eaux de pluie (pour un usage non alimentaire et non lié à l'hygiène corporelle compatible avec la réglementation en vigueur définie dans l'arrêté du 21 août 2008) qui devra être encouragée pour toutes les constructions nouvelles.

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

D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour les aires de stationnement et pour certains usages autres que domestiques.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés doivent être conformes à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du Service Public d'Assainissement.

Tout dispositif devra être conforme au zonage d'assainissement pluvial intégré au Schéma Directeur des Eaux Pluviales joint en annexe du présent PLU.

Pour rappel ce dernier fixe les prescriptions suivantes :

- En zone rouge :
  - Pour le logement individuel (cas des bâtiments non mitoyens et/ou non aligné sur la voie publique) : infiltration des eaux de l'ensemble des espaces imperméabilisés (toitures, allées, terrasses, etc.) avec la prise en compte d'une pluie de retour 30 ans, seule une surverse de sécurité vers le domaine public est autorisée. Si la perméabilité des sols est inférieure à 5 mm/h au droit de la parcelle, il faudra mettre en place un rejet direct vers le réseau pluvial public ou en direction d'un caniveau ;
  - Pour le logement de centre bourg (cas des bâtiments mitoyens sur deux limites et en alignement sur la voie publique) : rejet des eaux du pan de toiture sur rue autorisé, et infiltration de l'ensemble des eaux des autres espaces imperméabilisés (toitures sur cour ou jardin, allées, terrasses, etc.) avec la prise en compte d'une pluie de retour 30 ans (surverse de sécurité non autorisée) ;
  - Pour les opérations d'ensemble (lotissements, logements groupés, etc.) : l'infiltration de l'ensemble des eaux de ruissellement avec la prise en compte d'une pluie de retour 30 ans est la règle de base, en cas d'impossibilité (perméabilité des sols inférieure à 15 mm/h, et/ou présence d'une nappe à faible profondeur) les eaux doivent être régulées par un ouvrage de rétention dimensionné sur la base d'un débit régulé à 1 l/s/ha (minimum techniquement faisable : 0,5 l/s) et d'une pluie de retour 30 ans, une surverse de sécurité vers le réseau publique sera autorisée. Dans le but d'intégrer la prise en charge des risques de pollution, une cloison siphoïde (cf. coupes de principe suivantes) sera imposée soit en amont de l'ouvrage d'infiltration, soit en aval du bassin de régulation. Cet ouvrage intègrera un dégrilleur statique, une lame siphoïde, une vanne d'obturation et un fond de décantation étanche d'1 m^3.
- En zone orange :
  - Pour le logement individuel (cas des bâtiments non mitoyens et/ou non aligné sur la voie publique) : infiltration des eaux de l'ensemble des espaces imperméabilisés (toitures, allées, terrasses, etc.) avec la prise en compte d'une pluie de retour 20 ans, seule une surverse de sécurité vers le domaine public est autorisée. Si la perméabilité des sols est inférieure à 5 mm/h au droit de la parcelle, il faudra mettre en place un rejet direct vers le réseau pluvial public ou en direction d'un caniveau ;
  - Pour le logement de centre bourg (cas des bâtiments mitoyens sur deux limites et en alignement sur la voie publique) : rejet des eaux du pan de toiture sur rue autorisé, et infiltration de l'ensemble des eaux des autres espaces imperméabilisés (toitures sur cour ou jardin, allées, terrasses, etc.) avec la prise en compte d'une pluie de retour 20 ans (surverse de sécurité non autorisée) ;
  - Pour les opérations d'ensemble (lotissements, logements groupés, etc.) : l'infiltration de l'ensemble des eaux de ruissellement avec la prise en compte d'une pluie de retour 20 ans est la règle de base, en cas d'impossibilité (perméabilité des sols inférieure à 15 mm/h, et/ou présence d'une nappe à faible profondeur) les eaux doivent être régulées par un ouvrage de rétention dimensionné sur la base d'un débit régulé à 3 l/s/ha (minimum techniquement faisable : 0,5 l/s) et d'une pluie de retour 30 ans, une surverse de sécurité vers le réseau publique sera autorisée. Dans le but d'intégrer la prise en charge des risques de pollution, une cloison siphoïde (cf. coupes de principe suivantes) sera imposée soit en amont de l'ouvrage d'infiltration, soit en aval du bassin de régulation. Cet ouvrage intègrera un dégrilleur statique, une lame siphoïde, une vanne d'obturation et un fond de décantation étanche d'1 m^3 .
- En zone bleue :
  - Pour le logement individuel : infiltration des eaux de l'ensemble des espaces imperméabilisés (toitures, allées, terrasses, etc.) avec la prise en compte d'une pluie de retour 20 ans, seule une surverse de sécurité vers le domaine public est autorisée. Si la perméabilité des sols est inférieure à 5 mm/h au droit de la parcelle, il faudra mettre en place un rejet direct vers le réseau pluvial public ou en direction d'un caniveau ;
  - Pour le logement des cas des bâtiments mitoyens sur deux limites et en alignement sur la voie publique : rejet des eaux du pan de toiture sur rue autorisé, et infiltration de l'ensemble des eaux des autres espaces imperméabilisés (toitures sur cour ou jardin, allées, terrasses, etc.) avec la prise en compte d'une pluie de retour 20 ans (surverse de sécurité autorisée);
  - Pour les opérations d'ensemble (lotissements, logements groupés, etc.) : l'infiltration de l'ensemble des eaux de ruissellement avec la prise en compte d'une pluie de retour 20 ans est la règle de base, en cas d'impossibilité (perméabilité des sols inférieure à 15 mm/h, et/ou présence d'une nappe à faible profondeur) les eaux doivent être régulées par un ouvrage de rétention dimensionné sur la base d'un débit régulé à 1 l/s/ha (minimum techniquement faisable : 0,5 l/s) et d'une pluie de retour 20 ans, une surverse de sécurité vers le réseau publique sera autorisée. Dans le but d'intégrer la prise en charge des risques de pollution, une cloison siphoïde (cf. coupes de principe précédentes) sera imposée soit en amont de l' ouvrage d'infiltration, soit en

aval du bassin de régulation. Cet ouvrage intègrera un dégrilleur statique, une lame siphoïde, une vanne d'obturation et un fond de décantation étanche d'1 m^3 .

- En zone verte :
  - Pour le logement individuel : infiltration des eaux de l'ensemble des espaces imperméabilisés (toitures, allées, terrasses, etc.) avec la prise en compte d'une pluie de retour 20 ans, seule une surverse de sécurité vers le domaine public est autorisée. Si la perméabilité des sols est inférieure à 5 mm/h au droit de la parcelle, il faudra mettre en place un rejet direct vers le réseau pluvial public ou en direction d'un caniveau ;
  - Pour le logement des cas des bâtiments mitoyens sur deux limites et en alignement sur la voie publique : rejet des eaux du pan de toiture sur rue autorisé, et infiltration de l'ensemble des eaux des autres espaces imperméabilisés (toitures sur cour ou jardin, allées, terrasses, etc.) avec la prise en compte d'une pluie de retour 20 ans (surverse de sécurité autorisée);
  - Pour les opérations d'ensemble (lotissements, logements groupés) : l'infiltration de l'ensemble des eaux de ruissellement avec la prise en compte d'une pluie de retour 20 ans est la règle de base, en cas d'impossibilité (perméabilité des sols inférieure à 15 mm/h, et/ou présence d'une nappe à faible profondeur) les eaux doivent être régulées par un ouvrage de rétention dimensionné sur la base d'un débit régulé à 3 l/s/ha (minimum techniquement faisable : 0,5 l/s) et d'une pluie de retour 20 ans, une surverse de sécurité vers le réseau publique sera autorisée. Dans le but d'intégrer la prise en charge des risques de pollution, une cloison siphoïde (cf. coupes de principe précédentes) sera imposée soit en amont de l'ouvrage d'infiltration, soit en aval du bassin de régulation. Cet ouvrage intègrera un dégrilleur statique, une lame siphoïde, une vanne d'obturation et un fond de décantation étanche d'1 m^3 .
- En zone violette :

Zone d'activités de la Queue de l'Âne : la règle imposée à tout nouvel aménagement, lors du réaménagement ou de l'extension d'une installation existante faisant l'objet d'un permis d'aménager ou de construire, ou d'une déclaration préalable, consiste en la collecte de l'ensemble des eaux de ruissellement, différenciant eaux de toitures pouvant être infiltrées directement et eaux de voiries et parkings pour lesquelles un traitement préalable sera imposé : au minimum cloison siphoïde (cf. coupes de principe précédentes), ou séparateur à hydrocarbures en cas d'activité à risque (dans ce cas le bassin de rétention sera rendu étanche).

Dans ce dernier cas de figure, la taille nominale (TN) des séparateurs à hydrocarbures en cas d'installation en amont d'un ouvrage d'infiltration respectera le ratio suivant : 8 l/s/1000 m² collectés.

La gestion des eaux pluviales pourra être réalisée par infiltration si la nature des sols le permet (après traitement), ou par rétention. Les ouvrages permettront la prise en charge d'une pluie de retour 30 ans et dans le cas d'ouvrage de régulation, le débit rejeté au réseau public sera limité à 1 l/s/ha.

L'ouvrage de rétention aura notamment pour vocation de tranquilliser le débit, décanter les éléments particulaires et de retenir les polluants en cas d'accident. Le débit de fuite du bassin doit être stabilisé au moyen d'un régulateur de débit type Vortex. Ce régulateur de débit peut être intégré au dispositif de traitement (séparateur-débourbeur de Classe I ou cloison siphoïde), positionné en sortie du bassin de rétention.

b) Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement public, y compris le cas échéant, lorsque le raccordement gravitaire n'est pas possible, par l'intermédiaire d'un dispositif agréé par la Communauté d'Agglomération Royan-Atlantique et conforme aux prescriptions du règlement de l'assainissement collectif (annexé au PLU).

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction ou installation, située en zone d'assainissement collectif futur selon le zonage des techniques d'assainissement de la commune, devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif validé par la Communauté d'Agglomération Royan-Atlantique (SPANC) tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, toute construction ou installation, située hors zone d'assainissement collectif futur selon le zonage des techniques d'assainissement de la commune, devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif validé par la Communauté d'Agglomération Royan-Atlantique (SPANC).

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement et le raccordement sera obligatoire dès réalisation de celui-ci. L'installation devra être vérifiée par les services habilités qui pourront exiger des pré traitements avant rejet au réseau public.

2.2.3.3. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements doivent être soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage doit être réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

2.2.3.4. DEFENSE INCENDIE

Toute construction ou installation nouvelle doit être couverte par un dispositif normalisé de défense contre l'incendie, adapté à l'opération. Dans tous les cas, les aménagements réalisés doivent être conformes aux prescriptions du règlement départemental de DECI et du schéma communal DECI.

2.2.3.5. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

Toute construction neuve de plus de douze logements ou de locaux de plus de 100 m² de surface de plancher à destination de bureaux, d'artisanat, de commerce, d'industrie, de services publics ou d'intérêt collectif, doit réaliser un local technique adapté de 6 m² minimum.

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

2.2.3.6. COLLECTE DES DECHETS MENAGERS ET ASSIMILES

Une ou plusieurs aire(s) de collecte des déchets ménagers devront être prévues dans les opérations ou dans les immeubles collectifs à partir de 3 logements, en limite de la voie publique. Elles devront être adaptées à l'opération, intégrées dans le paysage, et être conforme aux modalités et conditions de collecte du gestionnaire des déchets ménagers.

Elles disposeront de parois dont le matériau sera cohérent avec la construction des habitations proches.

Partie 3 :
DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES CONCERNEES PAR LES RISQUES

3.1. LES ZONES CONCERNEES PAR L'ALEA FEU DE FORETS

3.1.1. SECTEURS SITUES EN ZONE URBAINE

Les propriétaires doivent débroussailler la totalité de la surface de leur parcelles, bâties ou non.

3.1.2. SECTEURS SITUES EN ZONES AGRICOLE OU NATURELLE

Les propriétaires des constructions et installations de toute nature doivent débroussailler dans un rayon de 50 mètres autour de leurs constructions et installations et sur une largeur de 10 mètres de part et d'autre des voies privées qui y conduisent, y compris sur les fonds voisins avec l'accord des propriétaires concernés.

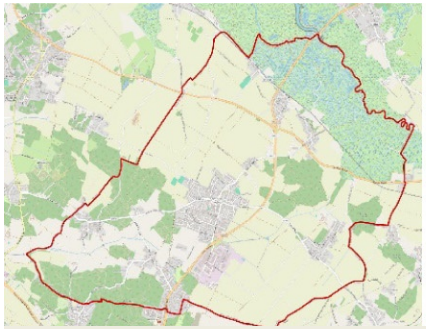
3.2. LES ZONES CONCERNEES PAR LE RISQUE LITTORAL SUBMERSION MARINE

Le règlement graphique intègre la cote de l'aléa court terme (scénario de référence + 20 cm) liée à ce risque.

Au sein des zones concernées par ce risque, a minima doit être imposée une cote de plancher conformément au Porter à connaissance de 2016 annexé au présent PLU.

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification Simplifiée n°3






>> Pièce 5 : Règlement écrit

Volet 2 : Dispositions applicables par zone

VOLET 2 : Dispositions applicables par zone

1. Dispositions applicables à la zone UA.....5
2. Dispositions applicables à la zone UB.....13
3. Dispositions applicables à la zone UX.....22
4. Dispositions applicables à la zone UK.....28
5. Dispositions applicables à la zone AU.....34
6. Dispositions applicables à la zone AP.....42
7. Dispositions applicables à la zone A.....47
8. Dispositions applicables à la zone N.....54
9. Dispositions applicables à la zone Nr.....60

1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

1.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

1.1.1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites les constructions suivantes :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions à destination d'activité industrielle et d'entrepôt ;
- 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.

Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- Les affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone et aux ouvrages d'assainissement ;
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs ;
- L'aménagement d'aires de dépôts de véhicules et les garages collectifs ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs ;
- L'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, carton et papier.
- L'aménagement de carrières ou gravières.
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux « Dispositions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine » repérés aux documents graphiques (Espace Boisé Classé à protéger ou à créer, Eléments de patrimoine à protéger), à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions *(Voir dispositions communes à toutes les zones)*.
- Le stationnement permanent de caracvane ou l'installation permanente de résideces mobiles de loisirs (mobil-home ...).

Dans le périmètre de 100 mètres autour des installations d'élevage, reporté sur le règlement graphique, toute nouvelle construction principale (hors annexes et piscines) à usage d'habitation est interdite. Cette interdiction est levée dès lors que l'élevage concerné n'est plus en activité.

1.1.2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1.1.2.1. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial. Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

1.1.2.2. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

Sont autorisés sous réserve des conditions particulières ci-après et dans la limite des règles fixées par le présent chapitre :

- Les constructions ou extensions d'installations classées soumises à déclaration et présentant un caractère de service pour l'usager ;
- Les ouvrages et travaux soumis à déclaration ;
- Les constructions à usage commercial ou artisanal ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature ;
- Les équipements d'infrastructure nécessaires aux réseaux.

Sous réserve :

- D'être compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- De répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone ;
- Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité ;
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

1.1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

1.1.3.1. SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE

A partir du seuil de 4 logements, les opérations d'aménagement (au sens de l'aménagement/équipement de terrain(s) en vue de construire) comprendront un minimum de 50% de logements locatifs sociaux.

1.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- De l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet et du coefficient de surfaces en pleine terre à respecter ;
- Des marges de retrait par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, ou divers ; entre deux-constructions ;
- De la hauteur maximale constructible ;
- Des servitudes en matière de protection et de traitement des espaces végétalisés.

1.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1.2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

a) Règle générale

- Les nouvelles constructions doivent être implantées :

  - soit à l'alignement de la voie ou emprise publique. Dans ce cas, il est admis qu'un maximum de 40% de la longueur de la façade soit implanté en recul de l'alignement, à condition de ne pas remettre en cause l'harmonie générale du site formé par la continuité visuelle des façades le long de la voie ou emprise publique.

  - soit en recul de la voie ou emprise publique en respectant l'alignement formé par les bâtiments voisins. Si les bâtiments voisins sont implantés selon des reculs différents, la construction à implanter pourra soit être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, ou bien entre ces deux reculs.

- Les piscines doivent respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites des voies et des emprises publiques.

b) Règles alternatives

Hormis dans le cas des piscines, l'implantation peut différer de la règle générale dans les cas suivants :

- Afin de respecter l'harmonie générale du site résultant du bâti environnant ;
- Dans le cas d'une construction ou extension placée à l'arrière d'une construction de premier rang par rapport à la voie ou emprise publique ;
- Dans le cas d'une opération d'ensemble et sur proposition d'une composition d'ensemble ;
- Pour permettre de conserver les arbres existants et les éléments de paysage protégés ;
- Pour des raisons techniques justifiées (exposition, sécurité…) ;
- Pour les installations d'intérêt collectif et locaux techniques
- Dans le cas d'extensions d'éléments bâtis repérés L.151-19.
- Pour les annexes de moins de 40m² d'emprise au sol dont l'implantation est libre.

1.2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) Règle générale

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative ;
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Les constructions annexes pourront être implantées :

- Soit en limite séparative, à condition que leur hauteur sur limite n'excède pas 3 mètres ;
- Soit en retrait de 2 mètres minimum ;
- Dans le cas où elle s'adosse à une construction existante, la construction doit être d'une hauteur inférieure ou égale à celle-ci.

Dans le cas d'une piscine, celle-ci doit être implantée à 2 mètres minimum des limites séparatives.

b) Règles alternatives

Les règles d'implantation peuvent différer :

- Pour permettre l'extension d'une construction existante dont l'implantation est différente à la date d'approbation du PLU ;
- Pour permettre de conserver les arbres existants et les éléments de paysage protégés ;
- Pour des raisons techniques justifiées (exposition, sécurité…) ;
- Pour les installations d'intérêt collectif et locaux techniques divers ;
- Dans le cas d'extensions d'éléments bâtis repérés L.151-19.

1.2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance d'implantation entre une construction principale et ses annexes, ou entre annexes, n'est pas règlementée.

Dans les autres cas, la distance entre deux constructions non contigües situées sur une même unité foncière doit être au moins égal à 3 mètres.

1.2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

a) Règle générale

Sur une même unité foncière, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale du terrain.

b) Règles alternatives

Cette emprise au sol maximum pourra être portée à 60 % de la superficie du terrain :

- pour les opérations d'ensemble ou de logements collectifs intégrant des logements sociaux,
- pour les installations et locaux techniques d'intérêt collectif,
- pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail,
- pour les constructions d'activité de services accueillant une clientèle.

1.2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

a) Règle générale

La hauteur en tout point des constructions principales, mesurée à partir du sol naturel de référence ou du sol déjà aménagé, est limitée à 9 mètres maximum.

Pour les annexes isolées, leur hauteur est limitée à 4 mètres maximum.

b) Règles alternatives

En cas d'aménagement, d'extension, de restauration ou de reconstruction à l'identique, une hauteur supérieure à celle fixée ci-avant peut être autorisée dans la limite de la hauteur existante.

1.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Pour rappel, tout projet intégré aux périmètres de protection des Monuments Historiques sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

1.2.2.1. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseur, antenne parabolique, etc…) devront être intégrés dans un volume de la construction ou masqués par une paroi, une couverture ou une façade, afin qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

a) Implantation des constructions et respect du terrain naturel

L'implantation des constructions doit être étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

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

b) Architecture contemporaine

Les techniques d'architecture innovantes sont autorisées, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Pour des projets de qualité architecturale ou innovant, bien intégrés dans leur environnement, il pourra être dérogé aux règles relatives aux dispositions applicables aux constructions existantes et nouvelles constructions, sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux environnants.

c) Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

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.

Lorsqu'ils sont posés sur toiture, le dimensionnement et la situation des capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques ou dispositifs équivalents, seront pensés de façon à limiter leur impact visuel.

Lorsqu'ils sont posés au sol, l'adossement à un élément bâti sera recherché.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère doit permettre de les masquer à la vue depuis le domaine public.

d) Climatiseurs et des pompes à chaleur

Ces matériels doivent 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.

S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils doivent être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, …) ou à de la végétation arbustive afin de limiter leur impact visuel ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

Les blocs climatisation seront masqués par des dispositifs à clair voie adaptés.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère doit permettre de les masquer à la vue depuis le domaine public.

e) Dispositifs de récupération des eaux pluviales

Les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être prioritairement enterrées. Dans le cas contraire, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation et associées à de la végétation arbustive afin de limiter leur impact visuel.

f) Eoliennes de toit ou de pignon

Ce type de dispositif ne peut en aucun cas dépasser de plus de 1,50 mètre la hauteur du faitage des constructions.

1.2.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les travaux de restauration, réhabilitation et d'entretien doivent être exécutés suivant les méthodes adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

a) Pierre de taille

Les parties de pierre de taille destinées à être vues : murs, harpes, moulures, bandeaux, sculptures, etc. :

- Ne doivent pas être supprimées ou altérées,
- Doivent rester apparentes et n'être ni peintes ni enduites.

L'emploi de techniques susceptibles de dénaturer le parement de pierre (disque abrasif, marteau pneumatique, sablage, …) est interdit.

b) Moellons

Les ravalements d'aspect pierres apparentes (décroutage et piquetage d'enduit) sont interdits.

Les murs seront rejointoyés avec un mortier de chaux grasse et sable dont la couleur sera proche de celle de la pierre existante.

c) Les enduits

Seules les parties de maçonnerie non appareillées doivent être enduites. En présence d'éléments de pierres appareillées, l'enduit doit affleurer le nu des pierres, sans creux ni surépaisseur, ni faux-joints.

Les enduits finis sous l'aspect de tyrolien, mouchetis, jetis écrasés ou fantaisistes sont interdits.

d) Les ouvertures

- Percements :

Dans la zone concernée par les périmètres de protection des Monuments Historiques, à l'exception des commerces et des équipements d'intérêt collectif ou de services publics, l'agrandissement des baies en rez-de-chaussée (baies vitrées, vitrines) et aux étages est interdit, sur façade rue, sauf restitution d'un état antérieur reconnu propre à la composition de la construction.

Les percements nouveaux ne doivent pas nuire à l'équilibre de la façade et aux caractéristiques de la construction. Le rythme des ouvertures en axant les percements sera respecté.

- Menuiseries :

Dans la zone concernée par les périmètres de protection des Monuments Historiques, les menuiseries seront restaurées ou remplacées en respectant le type des menuiseries à grands carreaux traditionnels dès lors qu'il s'agit de baies classiques (les grands carreaux correspondent en général à un découpage par 3 voire 4 carreaux, légèrement plus hauts que larges, par vantail).

Dans cette même zone, les menuiseries doivent être peintes ; l'aspect bois naturel ou vernis est interdit.

- Ouvertures :

Les volets de bois peint seront maintenus et restitués suivant leurs dispositions originelles ; ils seront soit sous forme de volets pleins soit sous forme de persiennes.

Pour la coloration, les couleurs vives et brillantes sont interdites.

e) Les couleurs

La coloration des ouvrages sera adaptée à la nature des matériaux utilisés et au caractère général des constructions.

Les couleurs vives et les « gris ciment » seront prohibés.

f) Couverture

Les toitures seront d'aspect tuiles creuses de tons ocre variés ou restaurées ou remplacées suivant la nature de toitures adaptées au caractère des édifices ou à leurs dispositions originelles. Les pentes des toitures seront maintenues.

Dans le cas d'une rénovation, les matériaux de couverture posés doivent être similaires à ceux d'origine.

Dans le cas d'une extension d'une construction existante, la pente du toit de l'extension doit être dans le prolongement et le même plan que la toiture de la maison d'origine. Le matériau de couverture employé pour l'extension doit également être identique à celui de l'habitation.

g) Zinguerie

Les éléments de zinguerie tels chéneaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales seront obligatoirement en zinc et conformes à l'état d'origine.

Les descentes des EP seront placées le long de la limite séparative sans masquer et sans endommager les éléments décoratifs de la façade.

h) Les ouvrages techniques

Les coffrets d'alimentation et comptage doivent être soit inscrits dans la composition générale soit encastrés dans la maçonnerie et être dissimulés par un portillon.

La pose d'antennes et de toute installation susceptible de modifier l'aspect extérieur de l'architecture et de l'espace est soumise à autorisation.

i) Les enseignes

- Les enseignes en applique :

Une seule enseigne par façade est autorisée.

Elle pourra être :

- soit intégrée à l'intérieur des baies,
- soit peinte ou collée sur la devanture,
- soit fixée directement sur le mur.

La publicité lumineuse, l'éclairage en couleurs ou intermittent sont interdits sur les façades.

Les caissons plastiques sont interdits ; toutefois l'utilisation de plexiglas ou de produits similaires peut être tolérée.

Les enseignes franchisées ne seront autorisées que si elles respectent les règles ci-dessus.

- Les enseignes en potence :

Une seule enseigne est autorisée.

Elle sera située au bord de la limite séparative, sans masquer ni endommager les éléments constitutifs de la façade (bandeaux, etc ...)

1.2.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS

a) Volumétrie

Les constructions doivent présenter en vue et en plan des formes géométriques simples faisant référence ou réinterprétant l'architecture traditionnelle locale.

La volumétrie devra être en accord avec la dimension de la parcelle, support de la construction.

La hauteur sera définie de façon à respecter le vélum général du bourg et des villages, en harmonie avec les volumes, les lignes d'égout et le faîtage des constructions environnantes.

b) Façade

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (parpaings en béton, etc.) est interdit.

La forme et la proportion générale des façades devront constituer des volumes bâtis simples et répondre aux conditions suivantes.

Dans la zone concernée par les périmètres de protection des Monuments Historiques, les baies vitrées sont interdites visibles depuis l'espace public. Les arcades sont interdites. Les façades sur rue seront plates. Les effets de tour ou les éléments d'architecture étrangers à la typologie locale sont interdits.

- Composition

La composition des façades doit s'inspirer des rythmes, de la proportion des pleins et des vides des constructions traditionnelles.

La modénature sera la plus simple et la plus sobre possible.

- Mise en œuvre

Sont interdits :

  - les enduits plastiques et de ciment,
  - tous matériaux laissés à nu et prévus pour être cachés.

- Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures sur façades doivent être plus hautes que larges.

Le dimensionnement et la situation des fenêtres de toit doivent s'inscrire dans la trame et le rythme des ouvertures de la façade.

Les ouvertures de proportions différentes ne seront admises que si elles sont recoupées verticalement.

Dans le cas de volets roulants, ils seront posés de façon à ce que le coffre ne soit pas visible extérieurement. Pour la coloration, les couleurs vives et brillantes sont interdites.

- Couvertures

NB : Les dispositions relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Les couvertures des toitures seront d'aspect tuile canal ou creuse, de tons ocres variés. D'autres aspects de matériaux sont admis pour les vérandas, carports et pergolas, dans le cas de panneaux solaires, ou pour les toitures plates admises ci-après.

Les antennes paraboliques doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public ou des voies principales. Elles seront positionnées au sol de préférence.

La pente des toits couverts en tuile canal ou similaire doit être comprise entre 28% et 35 %.

Les toitures plates dites en terrasse peuvent être admises :

- A condition que le projet réponde à la recherche d'une expression architecturale particulière ou à une approche environnementale (toiture végétalisée…),
- Pour permettre la réalisation d'un élément de liaison avec le bâti existant ou pour traiter une limite séparative (surface au plus égale à 30% de la surface totale de la toiture).

Dans tous les cas, sa hauteur est limitée à R + 1, et un dispositif architectural de type : avant toit, porche, galerie, pergola, etc. viendra compléter l'effet de « boite ».

c) Evacuation des eaux de pluies

La mise en place d'une évacuation des eaux de pluie doit se faire par des gouttières et descentes en zinc, voire en aluminium de couleur similaire à la façade ou imitant celle du zinc.

1.2.2.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ANNEXES

a) Façades des annexes

Les constructions doivent présenter en vue et en plan des formes géométriques simples faisant référence à (ou réinterprétant) l'architecture traditionnelle locale.

Dans le cas de dépendances en maçonnerie, une harmonie de traitement sera recherchée avec la construction principale : la couleur, la finition et le matériau des enduits seront identiques à ceux de la construction principale.

b) Toitures des annexes

La toiture des constructions annexes doit comporter au maximum 2 pentes.

La pente des toitures doit être comprise entre 28 % et 35 % ou égale à celle de la construction principale et la couverture des toitures doit être réalisée en tuiles identiques à celles de la construction principale.

Les dispositions des alinéas a) et b) ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'une annexe dissociée de la construction principale, et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m², à condition d'être implantée en recul de la construction principale par rapport à la voie ou à l'emprise publique.

1.2.2.5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PISCINES

Les piscines doivent faire l'objet d'une intégration harmonieuse :

- Le liner, les coques et les couvertures seront de couleur foncée (gris, sable, vert émeraude) pour se fondre dans le paysage ;
- Les terrasses seront affleurantes ;
- Les locaux techniques seront intégrés dans la construction principale ou dans une annexe.

1.2.2.6. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLOTURES

a) Les clôtures en façade rue (Règle générale)

La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètre. Le long des routes départementales, la hauteur des clôtures pourra être portée à 1,80 mètre.

Si la clôture est maçonnée sur le domaine public, elle sera traitée avec le même matériau de finition que la maison d'habitation.

Les types de clôtures suivants sont admis :

- Soit de murs à l'ancienne en moellons ;
- Soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite sur les deux faces, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet ou d'un chaperon de pierre à tête arrondie. Les enduits seront de même ton que l'habitation ;
- Soit d'un mur bahut, à partie basse maçonnée enduite ne pouvant excéder 80 cm de haut par rapport au terrain naturel avant travaux, surmontée ou non d'un grillage ou d'une grille.

Ne sont pas admis :

- Les clôtures en brande ;
- Les palissades pleines en bois et les clôtures à planches pleines et jointives ;
- Les parois en bois « tressé » (type cageots).

Au niveau des entrées, la clôture devra intégrer la boîte aux lettres et les éventuels coffrets hors-sol des réseaux alimentant le lot, sans apporter de gêne à leur utilisation.

Le portail sera aligné sur la hauteur de la clôture.

Les portails d'accès à la parcelle doivent être en harmonie avec la palette matériaux et couleurs du projet de construction ou bien s'intégrer dans la palette du paysage environnant à proximité.

b) Les clôtures sur limite séparative (Règle générale)

Les clôtures sur limite séparative auront une hauteur maximale de 1,80 mètre ;

Les types de clôtures suivants sont admis :

- Le grillage ou la grille de couleur verte ou blanche ;
- Les barrières et clôtures bois ;
- Les palissades bois pleines ou à claire voie ;
- Les murs pleins enduits (teinte claire) sur toutes leurs faces, sauf en limite séparative avec une zone agricole et/ou naturelle.

Ne sont pas admis :

- Les plaques de béton ;
- Les clôtures en brande ;
- Les parois en bois « tressé » (type cageots).

c) Règles alternatives

Une disposition réglementaire différente peut être autorisée :

- Pour l'extension ou l'entretien des clôtures existantes si celles-ci présentent un intérêt patrimonial.

d) Les haies

Toutes les clôtures peuvent être doublées par des haies vives de moins de 2 mètres, plantées à 0,5 mètre au moins des limites séparatives permettant un entretien sans avoir à accéder à la propriété voisine.

1.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

1.2.3.1. ESPACES LIBRES EN PLEINE TERRE / PART MINIMALE DES SURFACES NON IMPERMEABILISEES

a) Règle générale

La surface d'espaces libres en pleine terre doit représenter au moins 30 % de la superficie totale du terrain.

b) Règles alternatives

Le pourcentage d'espace en pleine terre imposé est diminué de 10 % dans les cas suivants :

- pour les opérations d'ensemble ou de logements collectifs intégrant des logements sociaux,
- pour les installations et locaux techniques d'intérêt collectif,
- pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail,
- pour les constructions d'activité de services accueillant une clientèle.

Le projet doit cependant rester compatible avec les caractéristiques architecturales et paysagères de la zone et avec les contraintes de gestion des eaux pluviales.

1.2.3.2. TRAITEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

a) Espaces libres

Les espaces libres en pleine terre doivent être engazonnés et plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

La composition végétale des espaces libres est conçue en réponse à la configuration du terrain (forme de la parcelle, relief, vis-à-vis…) et à son exposition (vents dominants, ensoleillement…). Elle prendra également en compte le développement des végétaux dans le temps et leurs besoins en entretien afin d'assurer leur pérennité.

Est à proscrire la plantation d'espèces invasives ou difficiles à maîtriser (bambous, etc.).

b) Espaces extérieurs affectés au stationnement

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné.

Pour les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales de manière extensive et aérienne doit être privilégiée.

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

L'aménagement des stationnements devra faire l'objet d'une démarche paysagère incluant des plantations ou la conservation des végétaux existants et une recherche sur les revêtements privilégiant des matériaux perméables.

Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places ne doivent pas être traitées d'un seul tenant, sans création de séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel

Il sera imposé un ratio d'un arbre (existant ou planté) par tranche de 5 places réalisées.

c) Espaces extérieurs affectés au stockage

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

2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

2.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

2.1.1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites les constructions suivantes :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions à destination d'activité industrielle et d'entrepôt ;
- 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.

Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- Les affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone et aux ouvrages d'assainissement ;
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs ;
- L'aménagement d'aires de dépôts de véhicules et les garages collectifs ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs ;
- L'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, carton et papier.
- L'aménagement de carrières ou gravières.
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux "Dispositions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine" repérés aux documents graphiques (Espace Boisé Classé à protéger ou à créer, Eléments de patrimoine à protéger), à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions *(Voir dispositions communes à toutes les zones)*.
- Le stationnement permanent de caravane ou l'installation permanente de résidence mobile de loisirs (mobil-home...).

Dans le périmètre de 100 mètres autour des installations d'élevage, reporté sur le règlement graphique, toute nouvelle construction principale (hors annexes et piscines) à usage d'habitation est interdite. Cette interdiction est levée dès lors que l'élevage concerné n'est plus en activité.

Dans le périmètre concerné par le risque de submersion, les constructions, occupations et utilisations du sol sont soumises au « Porter à Connaissance » de 2016, joint en annexe du présent dossier de PLU.

2.1.2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1.2.1. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial. Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

2.1.2.2. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

Sont autorisés sous réserve des conditions particulières ci-après et dans la limite des règles fixées par le présent chapitre :

- Les constructions ou extensions d'installations classées soumises à déclaration et présentant un caractère de service pour l'usager ;
- Les ouvrages et travaux soumis à déclaration ;
- Les constructions à usage commercial ou artisanal ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature ;
- Les équipements d'infrastructure nécessaires aux réseaux.

Sous réserve :

- D'être compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- De répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone ;
- Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité ;
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

Dans le périmètre concerné par le risque de submersion, les constructions, occupations et utilisations du sol sont soumises au « Porter à Connaissance » de 2016, joint en annexe du présent dossier de PLU.

2.1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1.3.1. SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE

A partir du seuil de 4 logements, les opérations d'aménagement (au sens de l'aménagement/équipement de terrain(s) en vue de construire) comprendront un minimum de 50% de logements locatifs sociaux.

2.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- De l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet et du coefficient de surfaces en pleine terre à respecter ;
- Des marges de retrait par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, ou entre deux-constructions ;
- De la hauteur maximale constructible ;
- Des servitudes en matière de protection et de traitement des espaces végétalisés.

2.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

a) ***Règle générale***

- Les nouvelles constructions doivent être implantée à l'alignement avec les constructions voisines ou en recul de 5 mètres.
- Les piscines doivent respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites des voies et des emprises publiques.

b) Règles alternatives

Hormis dans le cas des piscines, l'implantation peut différer de la règle générale dans les cas suivants :

- Afin de respecter l'harmonie générale du site résultant du bâti environnant déjà implanté le long de la voie ou emprise publique ;
- Dans le cas d'une opération d'ensemble et sur proposition d'une composition d'ensemble ;
- Pour permettre de conserver les arbres existants et les éléments de paysage protégés ;
- Pour des raisons techniques justifiées (exposition, sécurité…) ;
- Pour les installations d'intérêt collectif et locaux techniques divers ;
- Dans le cas d'extensions d'éléments bâtis repérés L.151-19.
- Pour les annexes de moins de 40m² d'emprise au sol dont l'implantation est libre.

2.2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) Règle générale

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative ;
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Les constructions annexes pourront être implantées :

- Soit en limite séparative, à condition que leur hauteur sur limite n'excède pas 3 mètres ;
- Soit en retrait de 2 mètres minimum ;
- Dans le cas où elle s'adosse à une construction existante, la construction doit être d'une hauteur inférieure ou égale à celle-ci.

Dans le cas d'une piscine, celle-ci doit être implantée à 2 mètres minimum des limites séparatives.

b) Règles alternatives

Les règles d'implantation peuvent différer :

- Pour permettre l'extension d'une construction existante dont l'implantation est différente à la date d'approbation du PLU ;
- Pour permettre de conserver les arbres existants et les éléments de paysage protégés ;
- Pour des raisons techniques justifiées (exposition, sécurité…) ;
- Pour les installations d'intérêt collectif et locaux techniques divers ;
- Dans le cas d'extensions d'éléments bâtis repérés L.151-19.

2.2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance d'implantation entre une construction principale et ses annexes, ou entre annexes, n'est pas règlementée.

Dans les autres cas, la distance entre deux constructions non contigües situées sur une même unité foncière doit être au moins égal à 3 mètres.

2.2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

a) Règle générale

Sur une même unité foncière, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40% de la superficie totale du terrain.

b) Règles alternatives

Cette emprise au sol maximum pourra être portée à 50 % de la superficie du terrain :

- pour les opérations d'ensemble ou de logements collectifs intégrant des logements sociaux,
- pour les installations et locaux techniques d'intérêt collectif,
- pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail,
- pour les constructions d'activité de services accueillant une clientèle.

2.2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

a) Règle générale

La hauteur, mesurée à partir du sol naturel de référence ou du sol déjà aménagé, jusqu'à l'égout du toit ou au bas de l'acrotère, est limitée à 6 mètres maximum.

Pour les annexes isolées, leur hauteur est limitée à 4,50 mètres maximum mesurée à partir du sol naturel de référence ou du sol fini s'il est plus bas, jusqu'à l'égout du toit.

b) Règles alternatives

En cas d'aménagement, d'extension, de restauration ou de reconstruction à l'identique, une hauteur supérieure à celle fixée ci-avant peut être autorisée dans la limite de la hauteur existante.

2.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Pour rappel, tout projet intégré aux périmètres de protection des Monuments Historiques sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

2.2.2.1. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseur, antenne parabolique, etc…) devront être intégrés dans un volume de la construction ou masqués par une paroi, une couverture ou une façade, afin qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

a) Implantation des constructions et respect du terrain naturel

L'implantation des constructions doit être étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

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

b) Architecture contemporaine

Les techniques d'architecture innovantes sont autorisées, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Pour des projets de qualité architecturale ou innovant, bien intégrés dans leur environnement, il pourra être dérogé aux règles relatives aux dispositions applicables aux constructions existantes et nouvelles constructions, sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux environnants.

c) Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

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.

Lorsqu'ils sont posés sur toiture, le dimensionnement et la situation des capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques ou dispositifs équivalents, seront pensés de façon à limiter leur impact visuel.

Lorsqu'ils sont posés au sol, l'adossement à un élément bâti sera recherché.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère doit permettre de les masquer à la vue depuis le domaine public.

d) Climatiseurs et des pompes à chaleur

Ces matériels doivent 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.

S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils doivent être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, …) ou à de la végétation arbustive afin de limiter leur impact visuel ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

Les blocs climatisation seront masqués par des dispositifs à clair voie adaptés.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère doit permettre de les masquer à la vue depuis le domaine public.

e) Dispositifs de récupération des eaux pluviales

Les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être prioritairement enterrées. Dans le cas contraire, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation et associées à de la végétation arbustive afin de limiter leur impact visuel.

f) Eoliennes de toit ou de pignon

Ce type de dispositif ne peut en aucun cas dépasser de plus de 1,50 mètre la hauteur du faitage des constructions.

2.2.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les travaux de restauration, réhabilitation et d'entretien doivent être exécutés suivant les méthodes adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

a) Pierre de taille

Les parties de pierre de taille destinées à être vues : murs, harpes, moulures, bandeaux, sculptures, etc. :

- Ne doivent pas être supprimées ou altérées,
- Doivent rester apparentes et n'être ni peintes ni enduites.

L'emploi de techniques susceptibles de dénaturer le parement de pierre (disque abrasif, marteau pneumatique, sablage, …) est interdit.

b) Moellons

Les ravalements d'aspect pierres apparentes (décroutage et piquetage d'enduit) sont interdits.

Les murs seront rejointoyés avec un mortier de chaux grasse et sable dont la couleur sera proche de celle de la pierre existante.

c) Les enduits

Seules les parties de maçonnerie non appareillées doivent être enduites. En présence d'éléments de pierres appareillées, l'enduit doit affleurer le nu des pierres, sans creux ni surépaisseur, ni faux-joints.

Les enduits finis sous l'aspect de tyrolien, mouchetis, jetis écrasés ou fantaisistes sont interdits.

d) Les ouvertures

- Percements :

Dans la zone concernée par les périmètres de protection des Monuments Historiques, à l'exception des commerces et des équipements d'intérêt collectif ou de services publics, l'agrandissement des baies en rez-de-chaussée (baies vitrées, vitrines) et aux étages est interdit, sur façade rue, sauf restitution d'un état antérieur reconnu propre à la composition de la construction.

Les percements nouveaux ne doivent pas nuire à l'équilibre de la façade et aux caractéristiques de la construction. Le rythme des ouvertures en axant les percements sera respecté.

- Menuiseries :

Dans la zone concernée par les périmètres de protection des Monuments Historiques, les menuiseries seront restaurées ou remplacées en respectant le type des menuiseries à grands carreaux traditionnels dès lors qu'il s'agit de baies classiques (les grands carreaux correspondent en général à un découpage par 3 voire 4 carreaux, légèrement plus hauts que larges, par vantail).

Dans ce périmètre, les menuiseries doivent être peintes ; l'aspect bois naturel ou vernis est interdit.

- Ouvertures :

Les volets de bois peint seront maintenus et restitués suivant leurs dispositions originelles ; ils seront soit sous forme de volets pleins soit sous forme de persiennes.

Pour la coloration, les couleurs vives et brillantes sont interdites.

e) Les couleurs

La coloration des ouvrages sera adaptée à la nature des matériaux utilisés et au caractère général des constructions.

Les couleurs vives et les « gris ciment » seront prohibées.

f) Couverture

Les toitures seront couvertes de tuiles creuses de tons ocre variés ou restaurées ou remplacées suivant la nature de toitures adaptées au caractère des édifices ou à leurs dispositions originelles. Les pentes des toitures seront maintenues.

Dans le cas d'une rénovation, les matériaux de couverture posés doivent être similaires à ceux d'origine.

Dans le cas d'une extension d'une construction existante, la pente du toit de l'extension doit être dans le prolongement et le même plan que la toiture de la maison d'origine. Le matériau de couverture employé pour l'extension doit également être identique à celui de l'habitation.

g) Zinguerie

Les éléments de zinguerie tels chéneaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales seront obligatoirement en zinc et conformes à l'état d'origine.

Les descentes des EP seront placées le long de la limite séparative sans masquer et sans endommager les éléments décoratifs de la façade.

h) Les ouvrages techniques

Les coffrets d'alimentation et comptage doivent être soit inscrits dans la composition générale soit encastrés dans la maçonnerie et être dissimulés par un portillon.

La pose d'antennes et de toute installation susceptible de modifier l'aspect extérieur de l'architecture et de l'espace est soumise à autorisation.

i) Les enseignes

- Les enseignes en applique :

Une seule enseigne par façade est autorisée.

Elle pourra être :

- soit intégrée à l'intérieur des baies,
- soit peinte ou collée sur la devanture,
- soit fixée directement sur le mur.

La publicité lumineuse, l'éclairage en couleurs ou intermittent sont interdits sur les façades.

Les caissons plastiques sont interdits ; toutefois l'utilisation de plexiglas ou de produits similaires peut être tolérée.

Les enseignes franchisées ne seront autorisées que si elles respectent les règles ci-dessus.

- Les enseignes en potence :

Une seule enseigne est autorisée.

Elle sera située au bord de la limite séparative, sans masquer ni endommager les éléments constitutifs de la façade (bandeaux, etc.) - surface maximale 0.80 m^2.

2.2.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS

a) Volumétrie

Les constructions doivent présenter en vue et en plan des formes géométriques simples faisant référence ou réinterprétant l'architecture traditionnelle locale.

La volumétrie devra être en accord avec la dimension de la parcelle, support de la construction.

La hauteur sera définie de façon à respecter le vélum général du bourg et des villages, en harmonie avec les volumes, les lignes d'égout et le faîtage des constructions environnantes.

b) Façade

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (parpaings en béton, etc.) est interdit.

La forme et la proportion générale des façades devront constituer des volumes bâtis simples et répondre aux conditions suivantes.

Dans la zone concernée par les périmètres de protection des Monuments Historiques, les baies vitrées sont interdites visibles depuis l'espace public. Les arcades sont interdites. Les façades sur rue seront plates. Les effets de tour ou les éléments d'architecture étrangers à la typologie locale sont interdits.

- Composition

La composition des façades doit s'inspirer des rythmes, de la proportion des pleins et des vides des constructions traditionnelles.

La modénature sera la plus simple et la plus sobre possible.

- Mise en œuvre

Sont interdits :

  - les enduits plastiques et de ciment,
  - tous matériaux laissés à nu et prévus pour être cachés.

- Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures sur façades doivent être plus hautes que larges.

Le dimensionnement et la situation des fenêtres de toit doivent s'inscrire dans la trame et le rythme des ouvertures de la façade.

Les ouvertures de proportions différentes ne seront admises que si elles sont recoupées verticalement.

Dans le cas de volets roulants, ils seront posés de façon à ce que le coffre ne soit pas visible extérieurement.

Pour la coloration, les couleurs vives et brillantes sont interdites.

- Couvertures

NB : Les dispositions relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Les couvertures des toitures seront d'aspect tuile canal ou creuse, de tons ocres variés.

D'autres aspects de matériaux sont admis pour les vérandas, carports et pergolas, dans le cas de panneaux solaires, ou pour les toitures plates admises ci-après.

Les antennes paraboliques doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public ou des voies principales. Elles seront positionnées au sol de préférence.

La pente des toits couverts en tuile canal ou similaire doit être comprise entre 28% et 35 %.

Les toitures plates dites en terrasse peuvent être admises :

- A condition que le projet réponde à la recherche d'une expression architecturale particulière ou à une approche environnementale (toiture végétalisée…),
- Pour permettre la réalisation d'un élément de liaison avec le bâti existant ou pour traiter une limite séparative (surface au plus égale à 30% de la surface totale de la toiture).

Dans tous les cas, sa hauteur est limitée à R + 1, et un dispositif architectural de type : avant toit, porche, galerie, pergola, etc. viendra compléter l'effet de « boite ».

c) Evacuation des eaux de pluies

La mise en place d'une évacuation des eaux de pluie doit se faire par des gouttières et descentes en zinc, voire en aluminium de couleur similaire à la façade ou imitant celle du zinc.

2.2.2.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ANNEXES

a) Façades des annexes

Les constructions doivent présenter en vue et en plan des formes géométriques simples faisant référence à (ou réinterprétant) l'architecture traditionnelle locale.

Dans le cas de dépendances en maçonnerie, une harmonie de traitement sera recherchée avec la construction principale : la couleur, la finition et le matériau des enduits seront identiques à ceux de la construction principale.

b) Toitures des annexes

La toiture des constructions annexes doit comporter au maximum 2 pentes.

La pente des toitures doit être comprise entre 28 % et 35 % ou égale à celle de la construction principale et la couverture des toitures doit être réalisée en tuiles identiques à celles de la construction principale.

Les dispositions des alinéas a) et b) ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'une annexe dissociée de la construction principale, et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m², à condition d'être implantée en recul de la construction principale par rapport à la voie ou à l'emprise publique.

2.2.2.5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PISCINES

Les piscines doivent faire l'objet d'une intégration harmonieuse :

- Le liner, les coques et les couvertures seront de couleur foncée (gris, sable, vert émeraude) pour se fondre dans le paysage ;
- Les terrasses seront affleurantes ;
- Les locaux techniques seront intégrés dans la construction principale ou dans une annexe.

2.2.2.6. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLOTURES

a) Les clôtures en façade rue (Règle générale)

La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètre. Le long des routes départementales, la hauteur des clôtures pourra être portée à 1,80 mètre ;

Si la clôture est maçonnée sur le domaine public, elle sera traitée avec le même matériau de finition que la maison d'habitation.

Les types de clôtures suivants sont admis :

- Soit de murs à l'ancienne en moellons ;
- Soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite sur les deux faces, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet ou d'un chaperon de pierre à tête arrondie. Les enduits seront de même ton que l'habitation ;
- Soit d'un mur bahut, à partie basse maçonnée enduite ne pouvant excéder 80 cm de haut par rapport au terrain naturel avant travaux, surmontée ou non d'un grillage ou d'une grille.

Ne sont pas admis :

- Les clôtures en brande ;
- Les palissades pleines en bois et les clôtures à planches pleines et jointives ;
- Les parois en bois « tressé » (type cageots).

Au niveau des entrées, la clôture devra intégrer la boîte aux lettres et les éventuels coffrets hors-sol des réseaux alimentant le lot, sans apporter de gêne à leur utilisation.

Le portail sera aligné sur la hauteur de la clôture.

Les portails d'accès à la parcelle doivent être en harmonie avec la palette matériaux et couleurs du projet de construction ou bien s'intégrer dans la palette du paysage environnant à proximité.

b) Les clôtures sur limite séparative (Règle générale)

Les clôtures sur limite séparative auront une hauteur maximale de 1,80 mètre ;

Les types de clôtures suivants sont admis :

- Le grillage ou la grille de couleur vert ou blanc ;
- Les barrières et clôtures bois ;
- Les palissades bois pleines ou à claire voie ;
- Les murs pleins enduits (teinte claire) sur toutes leurs faces, sauf en limite séparative avec une zone agricole et/ou naturelle.

Ne sont pas admis :

- Les plaques de béton ;
- Les clôtures en brande ;
- Les parois en bois « tressé » (type cageots).

c) Règles alternatives

Une disposition réglementaire différente peut être autorisée :

- Pour l'extension ou l'entretien des clôtures existantes si celles-ci présentent un intérêt patrimonial.

d) Les haies

Toutes les clôtures peuvent être doublées par des haies vives de moins de 2 mètres, plantées à 0,5 mètre au moins des limites séparatives permettant un entretien sans avoir à accéder à la propriété voisine.

2.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

2.2.3.1. ESPACES LIBRES EN PLEINE TERRE / PART MINIMALE DES SURFACES NON IMPERMEABILISEES

a) Règle générale

La surface d'espaces libres en pleine terre doit représenter au moins 30 % de la superficie totale du terrain.

b) Règles alternatives

Le pourcentage d'espace en pleine terre imposé est diminué de 10 % dans les cas suivants :

- pour les opérations d'ensemble ou de logements collectifs intégrant des logements sociaux,
- pour les installations et locaux techniques d'intérêt collectif,
- pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail,
- pour les constructions d'activité de services accueillant une clientèle.

Le projet doit cependant rester compatible avec les caractéristiques architecturales et paysagères de la zone et avec les contraintes de gestion des eaux pluviales.

2.2.3.2. TRAITEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

a) Espaces libres

Les espaces libres en pleine terre doivent être engazonnés et plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

La composition végétale des espaces libres est conçue en réponse à la configuration du terrain (forme de la parcelle, relief, vis-à-vis…) et à son exposition (vents dominants, ensoleillement…). Elle prendra également en compte le développement des végétaux dans le temps et leurs besoins en entretien afin d'assurer leur pérennité.

Est à proscrire la plantation d'espèces invasives ou difficiles à maîtriser (bambous, etc.).

b) Espaces extérieurs affectés au stationnement

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné.

Pour les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales de manière extensive et aérienne doit être privilégiée.

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

L'aménagement des stationnements devra faire l'objet d'une démarche paysagère incluant des plantations ou la conservation des végétaux existants et une recherche sur les revêtements privilégiant des matériaux perméables.

Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places ne doivent pas être traitées d'un seul tenant, sans création de séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel

Il sera imposé un ratio d'un arbre (existant ou planté) par tranche de 5 places réalisées.

c) Espaces extérieurs affectés au stockage

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

3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

3.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

3.1.1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites les constructions suivantes :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions à usage d'habitat ;
- Les structures hôtelières ;
- 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.

Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- Les affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone et aux ouvrages d'assainissement ;
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs ;
- L'aménagement d'aires de dépôts de véhicules et les garages collectifs ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs ;
- L'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, carton et papier.
- L'aménagement de carrières ou gravières.
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux "Dispositions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine" repérés aux documents graphiques (Espace Boisé Classé à protéger ou à créer, Eléments de patrimoine à protéger), à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions *(Voir dispositions communes à toutes les zones)*.

3.1.2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

3.1.2.1. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial. Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

3.1.2.2. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

Sont autorisés sous réserve des conditions particulières ci-après et dans la limite des règles fixées par le présent chapitre :

- Les constructions ou extensions d'installations classées soumises à déclaration et présentant un caractère de service pour l'usager ;
- Les ouvrages et travaux soumis à déclaration ;
- Les constructions à usage commercial ou artisanal ;
- Les constructions à destination d'activité industrielle et d'entrepôt ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature ;
- Les équipements d'infrastructure nécessaires aux réseaux.
- Les extensions des constructions existantes à usage agricole de type industriel

Sous réserve :

- D'être compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- De répondre aux besoins des usagers de la zone ;
- Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité ;
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

3.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- De l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet et du coefficient de surfaces en pleine terre à respecter ;
- Des marges de retrait par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, ou entre deux-constructions ;
- De la hauteur maximale constructible ;
- Des servitudes en matière de protection et de traitement des espaces végétalisés.

3.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

a) *Règle générale*

- Sauf indications contraires portées au document graphique, les nouvelles constructions doivent s'implanter en respectant :
  - Un recul au moins égal à 35 mètres par rapport à la limite actuelle de la RD733 et la RD14,
  - Un recul au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement actuel et futur des autres voies ouvertes à la circulation.

b) *Règles alternatives*

Les règles d'implantation peuvent différer :

- Lorsque le terrain jouxte plusieurs voies (les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur la voie de desserte) toutefois le recul pourra être imposé sur l'autre voie si l'harmonie générale du site résulte du recul général du bâti par rapport à cette voie ;
- Pour permettre de conserver les arbres existants et les éléments de paysage protégés ;
- Pour des raisons techniques justifiées (exposition, sécurité…) ;
- Pour les installations d'intérêt collectif et locaux techniques divers.

3.2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) *Règle générale*

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative ;
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

b) *Règles alternatives*

Les règles d'implantation peuvent différer :

- Pour permettre l'extension d'une construction existante dont l'implantation est différente à la date d'approbation du PLU ;
- Pour permettre de conserver les arbres existants et les éléments de paysage protégés ;
- Pour des raisons techniques justifiées (exposition, sécurité…) ;
- Pour les installations d'intérêt collectif et locaux techniques divers.

3.2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance d'implantation entre une construction principale et ses annexes, ou entre annexes, n'est pas règlementée.

Dans les autres cas, la distance entre deux constructions non contigües situées sur une même unité foncière doit être au moins égal à 3 mètres.

3.2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

a) *Règle générale*

Sur une même unité foncière, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

b) *Règles alternatives*

Cette emprise maximum pourra être portée à 70 % de la superficie du terrain :

- Pour les installations et locaux techniques d'intérêt collectif.

3.2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

a) Règle générale

La hauteur en tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel de référence ou du sol déjà aménagé, est limitée à 10 mètres maximum.

b) Règles alternatives

La règle de hauteur peut différer :

- Pour des raisons techniques justifiées (exposition, sécurité…) ;
- Pour les installations d'intérêt collectif et locaux techniques divers ;
- En cas d'aménagement, d'extension, de restauration ou de reconstruction à l'identique, une hauteur supérieure à celle fixée ci-avant peut être autorisée dans la limite de la hauteur existante.

3.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

3.2.2.1. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseur, antenne parabolique, etc…) devront être intégrés dans un volume de la construction ou masqués par une paroi, une couverture ou une façade, afin qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

a) Implantation des constructions et respect du terrain naturel

L'implantation des constructions doit être étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

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

b) Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

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.

Lorsqu'ils sont posés sur toiture, le dimensionnement et la situation des capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques ou dispositifs équivalents, seront pensés de façon à limiter leur impact visuel.

Lorsqu'ils sont posés au sol, l'adossement à un élément bâti sera recherché.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère doit permettre de les masquer à la vue depuis le domaine public.

c) Climatiseurs et des pompes à chaleur

Ces matériels doivent 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.

S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils doivent être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, …) ou à de la végétation arbustive afin de limiter leur impact visuel ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

Les blocs climatisation seront masqués par des dispositifs à clair voie adaptés.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère doit permettre de les masquer à la vue depuis le domaine public.

d) Dispositifs de récupération des eaux pluviales

Les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être prioritairement enterrées. Dans le cas contraire, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe et associées à de la végétation arbustive afin de limiter leur impact visuel.

e) Eoliennes de toit ou de pignon

Ce type de dispositif ne peut en aucun cas dépasser de plus de 1,50 mètre la hauteur du faitage des constructions.

3.2.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux ne nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

a) Façades

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

Les façades doivent être traitées avec un souci de recherche architecturale, d'homogénéité et de présentation soignée.

Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

b) Volumétrie

Les constructions doivent présenter en vue et en plan des formes géométriques simples.

La volumétrie devra être en accord avec la dimension de la parcelle, support de la construction.

La hauteur sera définie de façon à être en harmonie avec les volumes, les lignes d'égout et le faîtage des constructions environnantes.

c) Toitures

La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux.

d) Evacuation des eaux de pluies

La mise en place d'une évacuation des eaux de pluie doit se faire par des gouttières et descentes en zinc, voire en aluminium de couleur similaire à la façade ou imitant celle du zinc.

3.2.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLOTURES

a) Les clôtures en façade rue (Règle générale)

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

Les clôtures en matériaux précaires (tôle ondulée, matériaux de récupération, etc.) seront proscrites.

Les clôtures pleines en béton sont interdites.

b) Les clôtures sur limite séparative (Règle générale)

Les clôtures sur limite séparative auront une hauteur maximale de 1,80 mètre ;

Les types de clôtures suivants sont admis :

- Le grillage à trame rectangulaire ou à barraudage vertical ;

Ne sont pas admis :

- Les barrières et clôtures bois ;
- Les plaques de béton ;
- Les clôtures en brande.

c) Règles alternatives

Une disposition réglementaire différente peut être autorisée :

- Pour l'extension ou l'entretien des clôtures existantes si celles-ci présentent un intérêt patrimonial.

d) Les haies

Les clôtures seront doublées, le long des espaces agricoles, de haies vives de moins de 2 mètres, plantées à 0,5 mètre au moins des limites séparatives permettant un entretien sans avoir à accéder à la propriété voisine.

3.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

3.2.3.1. ESPACES LIBRES EN PLEINE TERRE / PART MINIMALE DES SURFACES NON IMPERMEABILISEES

a) Règle générale

La surface d'espaces libres en pleine terre doit représenter au moins 30 % de la superficie totale du terrain.

b) Règles alternatives

Le pourcentage d'espace en pleine terre imposé est diminué de 10 % dans les cas suivants :

- Pour les installations et locaux techniques d'intérêt collectif ;

Le projet doit cependant rester compatible avec les caractéristiques architecturales et paysagères de la zone et avec les contraintes de gestion des eaux pluviales.

3.2.3.2. TRAITEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

a) Espaces libres

Les espaces libres en pleine terre doivent être engazonnés et plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

La composition végétale des espaces libres est conçue en réponse à la configuration du terrain (forme de la parcelle, relief, vis-à-vis…) et à son exposition (vents dominants, ensoleillement…). Elle prendra également en compte le développement des végétaux dans le temps et leurs besoins en entretien afin d'assurer leur pérennité.

Est à proscrire la plantation d'espèces invasives ou difficiles à maîtriser (bambous, etc.).

b) ***Espaces extérieurs affectés au stationnement***

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné.

Pour les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales de manière extensive et aérienne doit être privilégiée.

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

L'aménagement des stationnements devra faire l'objet d'une démarche paysagère incluant des plantations ou la conservation des végétaux existants et une recherche sur les revêtements privilégiant des matériaux perméables.

Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places ne doivent pas être traitées d'un seul tenant, sans création de séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel.

Il sera imposé un ratio d'un arbre (existant ou planté) par tranche de 5 places réalisées.

c) ***Espaces extérieurs affectés au stockage***

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

4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UK

4.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

4.1.1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites les constructions suivantes :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions à usage d'habitat hormis celles désignées à l'article 4.1.2 suivant ;;
- Les constructions à usage commercial ou artisanal, hormis celles désignées à l'article 4.1.2 suivant ;
- Les constructions à destination d'activité industrielle et d'entrepôt ;
- Les structures hôtelières ;
- 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.

Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- Les affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone et aux ouvrages d'assainissement ;
- L'aménagement d'aires de dépôts de véhicules et les garages collectifs ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs ;
- L'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, carton et papier.
- L'aménagement de carrières ou gravières.
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux "Dispositions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine" repérés aux documents graphiques (Espace Boisé Classé à protéger ou à créer, Eléments de patrimoine à protéger), à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions *(Voir dispositions communes à toutes les zones)*.

4.1.2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

4.1.2.1. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial. Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

4.1.2.2. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

Sont autorisés sous réserve des conditions particulières ci-après et dans la limite des règles fixées par le présent chapitre :

- Les constructions ou extensions d'installations classées soumises à déclaration et présentant un caractère de service pour l'usager ;
- Les ouvrages et travaux soumis à déclaration ;
- Les installations et extension de camping et caravaning soumis à autorisation préalable ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature ;
- Les équipements d'infrastructure nécessaires aux réseaux.

Sous réserve :

- D'être compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- De répondre aux besoins des usagers de la zone ;
- Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité ;
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

Sont également autorisées :
- les constructions, dont extensions et annexes, à destination d'habitat à condition que le logement soit nécessaire au gardiennage (logement de fonction) du site de camping,
- les constructions et extensions de constructions à destination commerciale à condition de répondre aux besoins des occupants des hébergements touristiques du site, alimentaires ou en équipements.

4.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- De l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet et du coefficient de surfaces en pleine terre à respecter ;
- Des marges de retrait par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, ou entre deux-constructions ;
- De la hauteur maximale constructible ;
- Des servitudes en matière de protection et de traitement des espaces végétalisés.

4.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

a) Règle générale

- Sauf indications contraires portées au document graphique, les nouvelles constructions doivent s'implanter en respectant :
  - Un recul au moins égal à 30 mètres par rapport à l'axe de la RD733,
  - Un recul au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement actuel et futur des autres voies ouvertes à la circulation.

b) Règles alternatives

Les règles d'implantation peuvent différer :

- Lorsque le terrain jouxte plusieurs voies (les règles d'implantation pourront ne s'appliquer que sur la voie de desserte) toutefois le recul pourra être imposé sur l'autre voie si l'harmonie générale du site résulte du recul général du bâti par rapport à cette voie ;
- Pour permettre de conserver les arbres existants et les éléments de paysage protégés ;
- Pour des raisons techniques justifiées (exposition, sécurité…) ;
- Pour les installations d'intérêt collectif et locaux techniques divers.

4.2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) Règle générale

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative ;
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

b) Règles alternatives

Les règles d'implantation peuvent différer :

- Pour permettre l'extension d'une construction existante dont l'implantation est différente à la date d'approbation du PLU ;
- Pour permettre de conserver les arbres existants et les éléments de paysage protégés ;
- Pour des raisons techniques justifiées (exposition, sécurité…) ;
- Pour les installations d'intérêt collectif et locaux techniques divers.

4.2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance d'implantation entre une construction principale et ses annexes, ou entre annexes, n'est pas règlementée.

Dans les autres cas, la distance entre deux constructions non contigües situées sur une même unité foncière doit être au moins égal à 3 mètres.

4.2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

a) Règle générale

Sur une même unité foncière, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie totale du terrain.

b) Règles alternatives

Cette emprise maximum pourra être portée à 50 % de la superficie du terrain pour les installations et locaux techniques d'intérêt collectif.

4.2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

a) Règle générale

La hauteur en tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel de référence ou du sol déjà aménagé, est limitée à 9 mètres maximum.

b) Règles alternatives

La règle de hauteur peut différer :

- Pour des raisons techniques justifiées (exposition, sécurité…) ;
- Pour les installations d'intérêt collectif et locaux techniques divers ;
- En cas d'aménagement, d'extension, de restauration ou de reconstruction à l'identique, une hauteur supérieure à celle fixée ci-avant peut être autorisée dans la limite de la hauteur existante.

4.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

4.2.2.1. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseur, antenne parabolique, etc…) devront être intégrés dans un volume de la construction ou masqués par une paroi, une couverture ou une façade, afin qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

a) Implantation des constructions et respect du terrain naturel

L'implantation des constructions doit être étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

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

b) Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

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.

Lorsqu'ils sont posés sur toiture, le dimensionnement et la situation des capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques ou dispositifs équivalents, seront pensés de façon à limiter leur impact visuel.

Lorsqu'ils sont posés au sol, l'adossement à un élément bâti sera recherché.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère doit permettre de les masquer à la vue depuis le domaine public.

c) Climatiseurs et des pompes à chaleur

Ces matériels doivent 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.

S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils doivent être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, …) ou à de la végétation arbustive afin de limiter leur impact visuel ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

Les blocs climatisation seront masqués par des dispositifs à clair voie adaptés.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère doit permettre de les masquer à la vue depuis le domaine public.

d) Dispositifs de récupération des eaux pluviales

Les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être prioritairement enterrées. Dans le cas contraire, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe et associées à de la végétation arbustive afin de limiter leur impact visuel.

e) Eoliennes de toit ou de pignon

Ce type de dispositif ne peut en aucun cas dépasser de plus de 1,50 mètre la hauteur du faitage des constructions.

4.2.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux ne nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

Lors de la réalisation de nouvelles installations d'équipements permanents, le concepteur devra produire les documents suivants, qui seront soumis à l'appréciation des autorités et services compétents :

- Un plan de masse portant sur l'ensemble du terrain, faisant apparaître la topographie des lieux et l'aménagement général.
- Une étude paysagère permettant de justifier l'implantation des équipements permanents et définissant un programme de travaux de plantations et d'aménagement destinés à en assurer la meilleure intégration.
- Des plans de détail permettant de juger de la qualité architecturale des installations.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, les imitations de matériaux, l'emploi à nu de matériaux d'aspect métallique sont interdits.

La mise en place d'une évacuation des eaux de pluie doit se faire par des gouttières et descentes en zinc, voire en aluminium de couleur similaire à la façade ou imitant celle du zinc.

4.2.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLOTURES

a) Les clôtures en façade rue (Règle générale)

La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètre.

Ne sont pas admis :

- Les clôtures en matériaux précaires ;
- Les clôtures pleines en béton.

b) Les clôtures sur limite séparative (Règle générale)

Les clôtures sur limite séparative auront une hauteur maximale de 1,60 mètre ;

Les types de clôtures suivants sont admis :

- Le grillage à trame rectangulaire ou à barraudage vertical ;

Ne sont pas admis :

- Les barrières et clôtures bois ;
- Les plaques de béton ;
- Les clôtures en brande.

c) Règles alternatives

Une disposition réglementaire différente peut être autorisée :

- Pour l'extension ou l'entretien des clôtures existantes si celles-ci présentent un intérêt patrimonial.

d) Les haies

Les clôtures seront doublées, le long des espaces agricoles, de haies vives de moins de 2 mètres, plantées à 0,5 mètre au moins des limites séparatives et composées d'au moins deux essences locales adaptées au contexte afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

4.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

4.2.3.1. ESPACES LIBRES EN PLEINE TERRE / PART MINIMALE DES SURFACES NON IMPERMEABILISEES

a) Règle générale

La surface d'espaces libres en pleine terre doit représenter au moins 30 % de la superficie totale du terrain.

b) Règles alternatives

Le pourcentage d'espace en pleine terre imposé est diminué de 10 % dans les cas suivants:

- Pour les installations et locaux techniques d'intérêt collectif ;

Le projet doit cependant rester compatible avec les caractéristiques architecturales et paysagères de la zone et avec les contraintes de gestion des eaux pluviales.

4.2.3.2. TRAITEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

a) Espaces libres

Les espaces libres en pleine terre doivent être engazonnés et plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

La composition végétale des espaces libres est conçue en réponse à la configuration du terrain (forme de la parcelle, relief, vis-à-vis…) et à son exposition (vents dominants, ensoleillement…). Elle prendra également en compte le développement des végétaux dans le temps et leurs besoins en entretien afin d'assurer leur pérennité.

Les haies accompagnant les clôtures doivent être composées de plusieurs essences différentes.

Sont à proscrire :

- La plantation de haies persistantes mono-spécifiques (de lauriers palmes, de thuyas ou de cyprès de leylandi…) ;
- La plantation d'espèces invasives ou difficiles à maîtriser en limite de voiries (bambous, etc.).

b) Espaces extérieurs affectés au stationnement

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné.

Pour les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales de manière extensive et aérienne doit être privilégiée.

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

L'aménagement des stationnements devra faire l'objet d'une démarche paysagère incluant des plantations ou la conservation des végétaux existants et une recherche sur les revêtements privilégiant des matériaux perméables.

Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places ne doivent pas être traitées d'un seul tenant, sans création de séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel.

Il sera imposé un ratio d'un arbre (existant ou planté) par tranche de 5 places réalisées.

c) Espaces extérieurs affectés au stockage

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

5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

5.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

5.1.1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites les constructions suivantes :

- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions à usage commercial ou artisanal ;
- Les constructions à destination d'activité industrielle et d'entrepôt ;
- 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.

Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- Les affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone et aux ouvrages d'assainissement ;
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs ;
- L'aménagement d'aires de dépôts de véhicules et les garages collectifs ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs ;
- L'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, carton et papier.
- L'aménagement de carrières ou gravières.
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux « Dispositions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine » repérés aux documents graphiques (Espace Boisé Classé à protéger ou à créer, Eléments de patrimoine à protéger), à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions *(Voir dispositions communes à toutes les zones)*.

5.1.2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

5.1.2.1. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial. Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

5.1.2.2. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

Sont autorisés sous réserve des conditions particulières ci-après et dans la limite des règles fixées par le présent chapitre :

- Les ouvrages et travaux soumis à déclaration ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature ;
- Les équipements d'infrastructure nécessaires aux réseaux.

Sous réserve :

- D'être compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- De répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone ;
- Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité ;
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

5.1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

5.1.3.1. PROGRAMME DE LOGEMENTS COMPORTANT UNE PROPORTION DE LOGEMENTS AFFECTE A DES CATEGORIES DANS LE RESPECT DES OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE

Les opérations d'aménagement (au sens de l'aménagement/équipement de terrain(s) en vue de construire) comprendront la proportion de logements locatifs sociaux prévue par l'OAP du secteur concerné (cf. pièce n°3 du dossier de PLU).

5.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- De l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet et du coefficient de surfaces en pleine terre à respecter ;
- Des marges de retrait par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, ou entre deux-constructions ;
- De la hauteur maximale constructible ;
- Des servitudes en matière de protection et de traitement des espaces végétalisés.

5.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

5.2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

a) Règle générale

- Les nouvelles constructions doivent s'implanter en respectant un recul au moins égal à 30 mètres par rapport à la limite actuelle de la RD733.
- Par rapport aux autres voies, les nouvelles constructions doivent être implantées à l'alignement de ces dernières ou selon un retrait de 5 mètres.
- Les piscines doivent respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites des voies et des emprises publiques.

b) Règles alternatives

Hormis dans le cas des piscines, l'implantation peut différer de la règle générale dans les cas suivants :

- Afin de respecter l'harmonie générale du site résultant du bâti environnant déjà implanté le long de la voie ou emprise publique ;
- Dans le cas d'une opération d'ensemble et sur proposition d'une composition d'ensemble ;
- Pour permettre de conserver les arbres existants et les éléments de paysage protégés ;
- Pour des raisons techniques justifiées (exposition, sécurité…) ;
- Pour les installations d'intérêt collectif et locaux techniques divers ;
- Dans le cas d'extensions d'éléments bâtis repérés L.151-19.
- Pour les annexes de moins de 40m² d'emprise au sol dont l'implantation est libre.

5.2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) Règle générale

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative ;
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Les constructions annexes pourront être implantées :

- Soit en limite séparative, à condition que leur hauteur sur limite n'excède pas 3 mètres ;
- Soit en retrait de 2 mètres minimum ;
- Dans le cas où elle s'adosse à une construction existante, la construction doit être d'une hauteur inférieure ou égale à celle-ci.

Dans le cas d'une piscine, celle-ci doit être implantée à 2 mètres minimum des limites séparatives.

b) Règles alternatives

Les règles d'implantation peuvent différer :

- Pour permettre l'extension d'une construction existante dont l'implantation est différente à la date d'approbation du PLU ;
- Pour permettre de conserver les arbres existants et les éléments de paysage protégés ;
- Pour des raisons techniques justifiées (exposition, sécurité…) ;
- Pour les installations d'intérêt collectif et locaux techniques divers ;
- Dans le cas d'extensions d'éléments bâtis repérés L.151-19.

5.2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance d'implantation entre une construction principale et ses annexes, ou entre annexes, n'est pas règlementée.

Dans les autres cas, la distance entre deux constructions non contigües situées sur une même unité foncière doit être au moins égal à 3 mètres.

5.2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

a) Règle générale

Sur une même unité foncière, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale du terrain.

b) Règles alternatives

Cette emprise maximum pourra être portée à 60 % de la superficie du terrain :

- Pour les installations et locaux techniques d'intérêt collectif.

5.2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

a) Règle générale

La hauteur en tout point des constructions principales, mesurée à partir du sol naturel de référence ou du sol déjà aménagé, est limitée à 9 mètres maximum.

Pour les annexes isolées, leur hauteur est limitée à 4.50 mètres maximum, mesurée à partir du sol de référence ou sol fini s'il est plus bas, jusqu'à l'égout du toit.

b) Règles alternatives

En cas d'aménagement, d'extension, de restauration ou de reconstruction à l'identique, une hauteur supérieure à celle fixée ci-avant peut être autorisée dans la limite de la hauteur existante.

5.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

5.2.2.1. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseur, antenne parabolique, etc…) devront être intégrés dans un volume de la construction ou masqués par une paroi, une couverture ou une façade, afin qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

a) Implantation des constructions et respect du terrain naturel

L'implantation des constructions doit être étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

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

b) Architecture contemporaine

Les techniques d'architecture innovantes sont autorisées, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Pour des projets de qualité architecturale ou innovant, bien intégrés dans leur environnement, il pourra être dérogé aux règles relatives aux dispositions applicables aux constructions existantes et nouvelles constructions, sous réserve de ne pas porter atteinte aux lieux environnants.

c) Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables.

Lorsqu'ils sont posés sur toiture, le dimensionnement et la situation des capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques ou dispositifs équivalents, seront pensés de façon à limiter leur impact visuel.

Lorsqu'ils sont posés au sol, l'adossement à un élément bâti sera recherché.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère doit permettre de les masquer à la vue depuis le domaine public.

d) Climatiseurs et des pompes à chaleur

Ces matériels doivent 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.

S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils doivent être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, …) ou à de la végétation arbustive afin de limiter leur impact visuel ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

Les blocs climatisation seront masqués par des dispositifs à clair voie adaptés.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère doit permettre de les masquer à la vue depuis le domaine public.

e) Dispositifs de récupération des eaux pluviales

Les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être prioritairement enterrées. Dans le cas contraire, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation et associées à de la végétation arbustive afin de limiter leur impact visuel.

f) Eoliennes de toit ou de pignon

Ce type de dispositif ne peut en aucun cas dépasser de plus de 1,50 mètre la hauteur du faitage des constructions.

5.2.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX NOUVELLES CONSTRUCTIONS

a) Volumétrie

Les constructions doivent présenter en vue et en plan des formes géométriques simples faisant référence ou réinterprétant l'architecture traditionnelle locale.

La volumétrie devra être en accord avec la dimension de la parcelle, support de la construction.

b) Façade

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts (parpaings en béton, etc.) est interdit.

La forme et la proportion générale des façades devront constituer des volumes bâtis simples et répondre aux conditions suivantes.

Les effets de tour ou les éléments d'architecture étrangers à la typologie locale sont interdits.

- Composition

La composition des façades doit s'inspirer des rythmes, de la proportion des pleins et des vides des constructions traditionnelles.

La modénature sera la plus simple et la plus sobre possible.

- Mise en œuvre

Sont interdits :

  - les enduits plastiques et de ciment,
  - tous matériaux laissés à nu et prévus pour être cachés.

- Ouvertures et menuiseries

Le dimensionnement et la situation des fenêtres de toit doivent s'inscrire dans la trame et le rythme des ouvertures de la façade.

Les ouvertures de proportions différentes ne seront admises que si elles sont recoupées verticalement.

Dans le cas de volets roulants, ils seront posés de façon à ce que le coffre ne soit pas visible extérieurement.

Pour la coloration, les couleurs vives et brillantes sont interdites.

- Couvertures

NB : Les dispositions relatives aux toitures ne s'appliquent pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Les couvertures des toitures seront d'aspect tuile canal ou creuse, de tons ocres variés. D'autres aspects de matériaux sont admis pour les vérandas, carports et pergolas, dans le cas de panneaux solaires, ou pour les toitures plates admises ci-après.

Les antennes paraboliques doivent être implantées à un endroit non visible du domaine public ou des voies principales. Elles seront positionnées au sol de préférence.

La pente des toits couverts en tuile canal ou similaire doit être comprise entre 28% et 35 %.

Les toitures plates dites en terrasse peuvent être admises :

- A condition que le projet réponde à la recherche d'une expression architecturale particulière ou à une approche environnementale (toiture végétalisée…),
- Pour permettre la réalisation d'un élément de liaison avec le bâti existant ou pour traiter une limite séparative (surface au plus égale à 30% de la surface totale de la toiture).

Dans tous les cas, sa hauteur est limitée à R + 1, et un dispositif architectural de type : avant toit, porche, galerie, pergola, etc. viendra compléter l'effet de « boite ».

c) Evacuation des eaux de pluies

La mise en place d'une évacuation des eaux de pluie doit se faire par des gouttières et descentes en zinc, voire en aluminium de couleur similaire à la façade ou imitant celle du zinc.

5.2.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ANNEXES

a) Façades des annexes

Les constructions doivent présenter en vue et en plan des formes géométriques simples faisant référence à (ou réinterprétant) l'architecture traditionnelle locale.

Dans le cas de dépendances en maçonnerie, une harmonie de traitement sera recherchée avec la construction principale : la couleur, la finition et le matériau des enduits seront identiques à ceux de la construction principale.

b) Toitures des annexes

La toiture des constructions annexes doit comporter au maximum 2 pentes.

La pente des toitures doit être comprise entre 28 % et 35 % ou égale à celle de la construction principale et la couverture des toitures doit être réalisée en tuiles identiques à celles de la construction principale.

Les dispositions des alinéas a) et b) ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'une annexe dissociée de la construction principale, et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m², à condition d'être implantée en recul de la construction principale par rapport à la voie ou à l'emprise publique.

5.2.2.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PISCINES

Les piscines doivent faire l'objet d'une intégration harmonieuse :

- Le liner, les coques et les couvertures seront de couleur foncée (gris, sable, vert émeraude) pour se fondre dans le paysage ;
- Les terrasses seront affleurantes ;
- Les locaux techniques seront intégrés dans la construction principale ou dans une annexe.

5.2.2.5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLOTURES

a) Les clôtures en façade rue (Règle générale)

La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètre. Le long des routes départementales, la hauteur des clôtures pourra être portée à 1,80 mètre ;

Si la clôture est maçonnée sur le domaine public, elle sera traitée avec le même matériau de finition que la maison d'habitation.

Les types de clôtures suivants sont admis :

- Soit de murs à l'ancienne en moellons ;
- Soit d'un mur plein, en maçonnerie enduite sur les deux faces, couronné d'un rang de tuiles si l'épaisseur le permet ou d'un chaperon de pierre à tête arrondie. Les enduits seront de même ton que l'habitation ;
- Soit d'un mur bahut, à partie basse maçonnée enduite ne pouvant excéder 80 cm de haut par rapport au terrain naturel avant travaux, surmontée ou non d'un grillage ou d'une grille.

Ne sont pas admis :

- Les clôtures en brande ;
- Les palissades pleines en bois et les clôtures à planches pleines et jointives ;
- Les parois en bois « tressé » (type cageots).

Au niveau des entrées, la clôture devra intégrer la boîte aux lettres et les éventuels coffrets hors-sol des réseaux alimentant le lot, sans apporter de gêne à leur utilisation.

Le portail sera aligné sur la hauteur de la clôture.

Les portails d'accès à la parcelle doivent être en harmonie avec la palette matériaux et couleurs du projet de construction ou bien s'intégrer dans la palette du paysage environnant à proximité.

b) Les clôtures sur limite séparative (Règle générale)

Les clôtures sur limite séparative auront une hauteur maximale de 1,80 mètre ;

Les types de clôtures suivants sont admis :

- Le grillage ou la grille de couleur vert ou blanc ;
- Les barrières et clôtures bois ;
- Les palissades bois pleines ou à claire voie ;
- Les murs pleins enduits (teinte claire) sur toutes leurs faces, sauf en limite séparative avec une zone agricole et/ou naturelle.

Ne sont pas admis :

- Les plaques de béton ;
- Les clôtures en brande ;
- Les parois en bois « tressé » (type cageots).

c) Règles alternatives

Une disposition réglementaire différente peut être autorisée :

- Pour l'extension ou l'entretien des clôtures existantes si celles-ci présentent un intérêt patrimonial.

d) Les haies

Toutes les clôtures peuvent être doublées par des haies vives de moins de 2 mètres, plantées à 0,5 mètre au moins des limites séparatives permettant un entretien sans avoir à accéder à la propriété voisine.

5.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

5.2.3.1. ESPACES LIBRES EN PLEINE TERRE / PART MINIMALE DES SURFACES NON IMPERMEABILISEES

a) Règle générale

La surface d'espaces libres en pleine terre doit représenter au moins 30 % de la superficie totale du terrain.

b) Règles alternatives

Le pourcentage d'espace en pleine terre imposé est diminué de 10% dans les cas suivants:

- De toitures végétalisées ou solutions équivalentes ;
- Pour les installations et locaux techniques d'intérêt collectif ;

Le projet doit cependant rester compatible avec les caractéristiques architecturales et paysagères de la zone et avec les contraintes de gestion des eaux pluviales.

5.2.3.2. TRAITEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

a) Espaces libres

Les espaces libres en pleine terre doivent être engazonnés et plantés d'essences locales, afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

La composition végétale des espaces libres est conçue en réponse à la configuration du terrain (forme de la parcelle, relief, vis-à-vis…) et à son exposition (vents dominants, ensoleillement…). Elle prendra également en compte le développement des végétaux dans le temps et leurs besoins en entretien afin d'assurer leur pérennité.

Est à proscrire la plantation d'espèces invasives ou difficiles à maîtriser (bambous, etc.).

b) Espaces extérieurs affectés au stationnement

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné.

Pour les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales de manière extensive et aérienne doit être privilégiée.

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

L'aménagement des stationnements devra faire l'objet d'une démarche paysagère incluant des plantations ou la conservation des végétaux existants et une recherche sur les revêtements privilégiant des matériaux perméables.

Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places ne doivent pas être traitées d'un seul tenant, sans création de séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel

Il sera imposé un ratio d'un arbre (existant ou planté) par tranche de 5 places réalisées.

c) Espaces extérieurs affectés au stockage

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

6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AP

6.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

6.1.1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites les constructions suivantes :

- Les constructions à destination d'exploitation forestière ;
- Les constructions nouvelles à usage agricole ;
- Les constructions à destination de commerces, d'artisanat ;
- Les constructions à destination d'activité industrielle et d'entrepôt ;
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes ;
- Les structures hôtelières ;
- 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.

Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- Sous la trame zone humide reportée sur le règlement graphique, toute opération de nature à dégrader le caractère hydromorphe des zones humides : le drainage, les affouillements, le décapage et le remblai ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone et aux ouvrages d'assainissement ;
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs ;
- L'aménagement d'aires de dépôts de véhicules et les garages collectifs ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs ;
- L'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, carton et papier ;
- L'aménagement de carrières ou gravières ;
- Les parcs photovoltaïques au sol ;
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux « Dispositions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine » repérés aux documents graphiques (Espace Boisé Classé à protéger ou à créer, Eléments de patrimoine à protéger), à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions.

Dans le périmètre du risque d'inondation/submersion défini dans le PAC du PPRN et dans l'attente du PPRN sont autorisés :

- Les travaux portant sur la réfection des ouvrages hydrauliques ainsi que tout aménagement hydraulique nécessaire au bon écoulement des eaux et/ou à la remise en état des continuités écologiques, à condition que ces travaux et aménagements n'aggravent pas l'exposition des biens et des personnes au risque d'inondation ;
- Les travaux d'entretien, les mises aux normes et les travaux de gestion courants des constructions existantes (aménagements internes, traitements de façade, réfection des toitures, etc.) sous réserve de ne pas augmenter les risques et ne pas conduire à une augmentation de la vulnérabilité des biens et des personnes.

6.1.2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

6.1.2.1. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial. Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

6.1.2.2. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

Sont autorisés sous réserve des conditions particulières ci-après et dans la limite des règles fixées par le présent chapitre :

- L'adaptation, la réfection, l'extension, la mise aux normes des constructions existantes à l'approbation du PLU, liées et nécessaires à l'activité agricole ;
- Les ouvrages et travaux soumis à déclaration ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature ;
- Les équipements d'infrastructure nécessaires aux réseaux.

Sous réserve :

- D'être compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;

- De répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone ;
- Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité ;
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

6.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- De l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet et du coefficient de surfaces en pleine terre à respecter ;
- Des marges de retrait par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, ou entre deux-constructions ;
- De la hauteur maximale constructible ;
- Des servitudes en matière de protection et de traitement des espaces végétalisés.

6.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

6.2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

a) Règle générale

L'extension des constructions sera réalisée dans le prolongement des constructions existantes.

b) Règles alternatives

Les règles d'implantation peuvent différer :

- Pour permettre de conserver les arbres existants et les éléments de paysage protégés ;
- Pour des raisons techniques justifiées (exposition, sécurité…) ;
- Pour les installations d'intérêt collectif et locaux techniques divers ;
- Dans le cas d'extensions d'éléments bâtis repérés L.151-19.

6.2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) Règle générale

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative ;
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

b) Règles alternatives

Les règles d'implantation peuvent différer :

- Pour permettre de conserver les arbres existants et les éléments de paysage protégés ;
- Pour des raisons techniques justifiées (exposition, sécurité…) ;
- Pour les installations d'intérêt collectif et locaux techniques divers ;
- Dans le cas d'extensions d'éléments bâtis repérés L.151-19.

6.2.1.3. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

a) Règle générale

Sur une même unité foncière, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie totale du terrain.

b) Règles alternatives

Cette emprise maximum pourra être portée à 60 % de la superficie du terrain pour les installations et locaux techniques d'intérêt collectif.

6.2.1.4. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

a) Règle générale

La hauteur devra respecter la hauteur de la construction déjà existante.

6.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

6.2.2.1. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseur, antenne parabolique, etc…) devront être intégrés dans un volume de la construction ou masqués par une paroi, une couverture ou une façade, afin qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

a) Implantation des constructions et respect du terrain naturel

L'implantation des constructions doit être étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

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

b) Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

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.

Lorsqu'ils sont posés sur toiture, le dimensionnement et la situation des capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques ou dispositifs équivalents, seront pensés de façon à limiter leur impact visuel.

Lorsqu'ils sont posés au sol, l'adossement à un élément bâti sera recherché.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère doit permettre de les masquer à la vue depuis le domaine public.

c) Climatiseurs et des pompes à chaleur

Ces matériels doivent 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.

S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils doivent être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, …) ou à de la végétation arbustive afin de limiter leur impact visuel ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

Les blocs climatisation seront masqués par des dispositifs à clair voie en bois.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère doit permettre de les masquer à la vue depuis le domaine public.

d) Dispositifs de récupération des eaux pluviales

Les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être prioritairement enterrées. Dans le cas contraire, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation et associées à de la végétation arbustive afin de limiter leur impact visuel.

e) Eoliennes de toit ou de pignon

Ce type de dispositif ne peut en aucun cas dépasser de plus de 1,50 mètre la hauteur du faitage des constructions.

6.2.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Un effort devra être réalisé pour l'insertion paysagère des constructions agricoles qui devront être accompagnées de plantations de haies notamment.

a) Toitures

La pente sera comparable aux couvertures traditionnelles, comprise entre 28% et 35%, sans rupture pour les toitures en tuiles. Les couvertures doivent respecter soit la couleur de la terre cuite naturelle pour les tuiles soit des tons mates et s'intégrant dans l'environnement du site pour les autres matériaux.

b) Matériaux

Les bâtiments construits en pierre de taille, tout ou partie, peuvent être ravalés en laissant apparaître le parement d'origine. En aucun cas la pierre ne doit être enduite, ni rejointoyées, ni peintes.

Les habitations construites en moellons de pays doivent conserver leur aspect. Les enduits tels que les enduits à la chaux aérienne seront de teinte claire.

Les joints maçonnés des murs de pierres seront réalisés en mortier de teinte claire, dans le ton du matériau de parement, et seront arasés au nu de ce matériau.

Les annexes et dépendances existantes peuvent rester en pierres apparentes avec joints clairs de même ton, arasés au nu des pierres.

En cas de reprises, surélévations ou prolongements de murs existants, il est nécessaire d'utiliser des pierres de même nature que celles déjà en place.

Lors des ravalements, on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements...).

c) Evacuation des eaux de pluies

La mise en place d'une évacuation des eaux de pluie doit se faire par des gouttières et descentes en zinc, voire en aluminium de couleur similaire à la façade ou imitant celle du zinc.

6.2.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLOTURES

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 mètres sur les voies et emprises publiques et 1,80 mètre en limites séparatives.

Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.

Les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierres de pays apparentes seront conservés dans leur aspect, les clôtures ainsi que les piliers encadrant les portails sont à conserver.

La clôture devra présenter des caractéristiques en harmonie avec le caractère de l'habitation.

Les nouvelles clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées :

- Soit de murs à l'ancienne en moellons. Les enduits et le jointoiement de ciment gris sont interdits.
- Soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie.
- soit d'une murette de 0,60 m minimum surmontée d'une grille simple :
    - à barreaudage vertical en métal peint ou en bois peint,
    - à grillage sur poteau métallique doublé d'une haie vive.

Dans le secteur exposé au risque de submersion, les clôtures devront présenter une transparence hydraulique.

Toutes les clôtures peuvent être doublées par des haies vives de moins de 2 mètres, plantées à 0,5 mètre au moins des limites séparatives et composées d'au moins deux essences locales adaptées au contexte afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

6.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

6.2.3.1. TRAITEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

a) Espaces libres

Les haies accompagnant les clôtures doivent être composées de plusieurs essences différentes.

Sont à proscrire :

- La plantation de haies persistantes mono-spécifiques (de lauriers palmes, de thuyas ou de cyprès de leylandi…) ;
- La plantation d'espèces invasives ou difficiles à maîtriser (bambous, etc.).

b) Espaces extérieurs affectés au stationnement

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné.

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

L'aménagement des stationnements devra faire l'objet d'une démarche paysagère incluant des plantations ou la conservation des végétaux existants et une recherche sur les revêtements privilégiant des matériaux perméables.

Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places ne doivent pas être traitées d'un seul tenant, sans création de séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel

Il sera imposé un ratio d'un arbre (existant ou planté) par tranche de 5 places réalisées.

c) Espaces extérieurs affectés au stockage

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

7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

7.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

7.1.1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites les constructions suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation qui ne sont pas directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions à destination d'exploitation forestière ;
- Les constructions à destination de commerces, d'artisanat ;
- Les constructions à destination d'activité industrielle et d'entrepôt ;
- Les structures hôtelières ;
- 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.

Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- Sous la trame zone humide reportée sur le règlement graphique, toute opération de nature à dégrader le caractère hydromorphe des zones humides : le drainage, les affouillements, le décapage et le remblai ;
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs ;
- L'aménagement d'aires de dépôts de véhicules et les garages collectifs ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs ;
- L'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, carton et papier ;
- L'aménagement de carrières ou gravières ;
- Les parcs photovoltaïques au sol ;
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux « Dispositions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine » repérés aux documents graphiques (Espace Boisé Classé à protéger ou à créer, Eléments de patrimoine à protéger), à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions.

Dans le périmètre concerné par le risque de submersion, les constructions, occupations et utilisations du sol sont soumises au « Porter à Connaissance » de 2016, joint en annexe du présent dossier de PLU. Dans l'attente du PPRN sont autorisés :

- Les travaux portant sur la réfection des ouvrages hydrauliques ainsi que tout aménagement hydraulique nécessaire au bon écoulement des eaux et/ou à la remise en état des continuités écologiques, à condition que ces travaux et aménagements n'aggravent pas l'exposition des biens et des personnes au risque d'inondation ;
- Les travaux d'entretien, les mises aux normes et les travaux de gestion courants des constructions existantes (aménagements internes, traitements de façade, réfection des toitures, etc.) sous réserve de ne pas augmenter les risques et ne pas conduire à une augmentation de la vulnérabilité des biens et des personnes.

7.1.2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

7.1.2.1. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial. Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

7.1.2.2. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

Sont autorisés sous réserve des conditions particulières ci-après et dans la limite des règles fixées par le présent chapitre :

- Dans la zone A située dans l'espace proche du rivage :
  - L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU liées et nécessaires à l'activité agricole et sous réserve de respecter les règles du présent règlement,
- Dans la zone A située hors espace proche du rivage :
  - Les constructions nouvelles, leurs extensions et les installations sous réserve qu'elles soient réalisées en continuité d'un village et qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole ;
  - Les installations classées nécessaires et liées aux activités agricoles ou d'élevage, sous réserve :

- qu'elles n'entravent pas le développement des exploitations agricoles avoisinantes,
- qu'elles s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation agricole existants,
- du respect d'un recul de 10 mètres minimum par rapport aux lisières de boisements existants ;

- L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole ;
- L'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU à vocation d'habitation sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et de respecter les dispositions de du présent règlement ;
- Les annexes aux bâtiments d'habitation sous réserve de respecter les dispositions du présent règlement ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol à conditions qu'ils soient liés aux constructions et installations autorisées dans la zone, qu'ils fassent l'objet d'aménagements paysagers de manière à assurer la qualité de leur intégration visuelle et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site ;
- Les ouvrages et travaux soumis à déclaration ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature ;
- Les équipements d'infrastructure nécessaires aux réseaux.

L'ensemble de ces constructions et installations sont autorisées sous réserve :

- D'être compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes d'environnement et de paysage ;
- De ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et aux paysages ;
- De répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone ;
- Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité ;
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

7.1.2.3 CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX CHANGEMENTS DE DESTINATION

Le changement de destination des bâtiments repérés au plan de zonage est toléré sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site ou l'activité agricole et qu'il concerne des bâtiments agricoles anciens, édifiés avant l'institution du régime du permis de construire par la loi du 15 juin 1943, et dont l'usage agricole a depuis longtemps cessé.

7.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- De l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet et du coefficient de surfaces en pleine terre à respecter ;
- Des marges de retrait par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, ou entre deux-constructions ;
- De la hauteur maximale constructible ;
- Des servitudes en matière de protection et de traitement des espaces végétalisés.

7.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

7.2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

a) *Règle générale*

Toute construction doit s'implanter en respectant :

- Un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales,
- Un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies communales.

b) *Règles alternatives*

Les règles d'implantation peuvent différer :

- Pour permettre de conserver les arbres existants et les éléments de paysage protégés ;
- Pour des raisons techniques justifiées (exposition, sécurité…) ;
- Pour les installations d'intérêt collectif et locaux techniques divers ;
- Dans le cas d'extensions d'éléments bâtis repérés L.151-19.

7.2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) Règle générale

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

b) Règles alternatives

Les règles d'implantation peuvent différer :

- Pour permettre de conserver les arbres existants et les éléments de paysage protégés ;
- Pour des raisons techniques justifiées (exposition, sécurité…) ;
- Pour les installations d'intérêt collectif et locaux techniques divers ;
- Dans le cas d'extensions d'éléments bâtis repérés L.151-19.

7.2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance entre deux constructions non contigües situées sur une même propriété doit être au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction la plus haute sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les annexes isolées doivent s'implanter intégralement à moins de 10 mètres de la construction principale.

7.2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sur une même unité foncière, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à vocation d'habitation ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol initiale de la construction, sans pouvoir dépasser 100 m^2.

L'emprise au sol des annexes ne doit pas excéder 30 m^2.

7.2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

a) Règle générale

La hauteur en tout point des constructions à usage d'activité agricole, mesurée à partir du sol naturel de référence ou du sol déjà aménagé, est limitée à 10 mètres maximum.

La hauteur en tout point des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel de référence ou du sol fini s'il est plus bas, est limitée à 9 mètres maximum.

Pour les annexes isolées, leur hauteur est limitée à 4 mètres maximum.

b) Règles alternatives

Les règles de hauteur des constructions à usage d'activité agricole peuvent différer :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement et à la sécurité de l'activité (cheminées, silos, autre superstructures) sous réserve d'une justification technique et de leur insertion dans le site.

7.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

7.2.2.1. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseur, antenne parabolique, etc…) devront être intégrés dans un volume de la construction ou masqués par une paroi, une couverture ou une façade, afin qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

a) Implantation des constructions et respect du terrain naturel

L'implantation des constructions doit être étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

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

b) Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

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.

Lorsqu'ils sont posés sur toiture, le dimensionnement et la situation des capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques ou dispositifs équivalents, seront pensés de façon à limiter leur impact visuel.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère doit permettre de les masquer à la vue depuis le domaine public.

c) Climatiseurs et des pompes à chaleur

Ces matériels doivent 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.

S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils doivent être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, …) ou à de la végétation arbustive afin de limiter leur impact visuel ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

Les blocs climatisation seront masqués par des dispositifs à clair voie adaptés.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère doit permettre de les masquer à la vue depuis le domaine public.

d) Dispositifs de récupération des eaux pluviales

Les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être prioritairement enterrées. Dans le cas contraire, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation et associées à de la végétation arbustive afin de limiter leur impact visuel.

e) Eoliennes de toit ou de pignon

Ce type de dispositif ne peut en aucun cas dépasser de plus de 1,50 mètre la hauteur du faitage des constructions.

7.2.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les rénovations ou aménagements de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine du bâtiment.

Cependant l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles pourra être autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale ne compromettant pas l'identité du bâtiment.

En cas de changement d'affectation d'un ancien bâtiment agricole, s'il y a nécessité de créer des ouvertures, la composition de façade devra soit :

- Maintenir la composition générale existante,
- Reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat et permettre ainsi une évolution totale de l'aspect du bâtiment,
- Accepter une composition contemporaine sous réserve de son équilibre dans la façade et du respect des éléments patrimoniaux existants.

a) Toitures

Pour les rénovations de toitures en tuiles, les toitures d'aspect tuile canal, tige de botte ou romane de tonalités mélangées seront employées.

Pour les toitures composées d'ardoises, la rénovation s'emploiera à privilégier l'ardoise comme matériau afin de restituer l'état initial connu.

Les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rives) respectés.

L'habillage des gouttières par caisson est prohibé.

Les châssis de toit sont autorisés sous réserve qu'ils soient limités en nombre et intégrés dans l'épaisseur du toit.

b) Façade

Les bâtiments construits en pierre de taille, tout ou partie, peuvent être ravalés en laissant apparaître le parement d'origine. En aucun cas la pierre ne doit être enduite, ni rejointoyées, ni peintes.

Les habitations construites en moellons de pays doivent conserver leur aspect. Les enduits tels que les enduits à la chaux aérienne seront de teinte claire.

Les joints maçonnés des murs de pierres seront réalisés en mortier de teinte claire, dans le ton du matériau de parement, et seront arasés au nu de ce matériau.

Les annexes et dépendances existantes peuvent rester en pierres apparentes avec joints clairs de même ton, arasés au nu des pierres.

En cas de reprises, surélévations ou prolongements de murs existants, il est nécessaire d'utiliser des pierres de même nature que celles déjà en place.

Lors des ravalements, on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements...).

L'utilisation du bois peut être admise notamment dans le cadre de changements d'affectation d'anciens bâtiments agricoles (bardage).

c) Ouvertures

Les façades vues du domaine public seront conservées sur le principe d'ordonnancement et de composition verticale. Le percement d'ouvertures nouvelles dans une façade ancienne doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.

d) Menuiseries

Les menuiseries comportent deux ouvrants à la française avec carreaux. Les portes d'entrée sont de composition simples, avec ou sans imposte, et sont peintes.

D'autres matériaux que le bois peuvent être admis pour les fenêtres et portes-fenêtres à condition de respecter le dessin des menuiseries originelles.

L'installation de volets roulants sera acceptable, à condition que les coffrets soient invisibles.

7.2.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NEUVES A VOCATION D'HABITAT

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux compatibles avec le caractère des constructions voisines, de l'architecture et du paysage urbain et naturel de la commune.

a) Toitures

Les couvertures des toitures seront d'aspect tuiles creuses, traditionnelle (canal) ou mécanique (romane) et de tons mélangés.

D'autres aspects de matériaux sont admis pour les vérandas, carports et pergolas, ou dans le cas de panneaux solaires.

La couverture sera à deux versants avec une pente comprise entre 28 et 35 %.

Les couvertures avec croupe seront réservées aux volumes ayant un étage.

b) Façades

Les couleurs se rapprocheront de la teinte pierre à sable de pays. L'emploi de matériaux bruts non revêtus est interdit.

Le bois pourra être admis en bardage sous réserve qu'il participe à la composition et à l'équilibre de la façade.

Le traitement des dépendances devra être homogène avec l'aspect de la construction principale.

c) Ouvertures

Les façades vues du domaine public seront réalisées sur un principe d'ordonnancement et de composition simple et en relation avec le bâti traditionnel.

Les couleurs vives et incongrues sont prohibées.

d) Evacuation des eaux de pluies

La mise en place d'une évacuation des eaux de pluie doit se faire par des gouttières et descentes en zinc, voire en aluminium de couleur similaire à la façade ou imitant celle du zinc.

7.2.2.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS AGRICOLES

D'ordre général, les nouveaux bâtiments agricoles devront s'inspirer des constructions agricoles traditionnelles existantes.

Ils devront présenter une enveloppe de bâtiments aussi homogène que possible, une simplicité de volume et une unité de ton.

a) Toitures

- Les pentes des toits des nouvelles constructions doivent être inférieures à 35 %.
- Les toitures monopentes sont interdites.
- Les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites.
- Les toitures seront de ton mat et foncé et devront s'accorder avec la façade. Elles pourront également être d'aspect tuiles creuses, soit traditionnelle (canale) ou mécanique (romane), de tonalité naturelle et mélangée, tonalité de paille à brun en passant par le rose, rouge, etc.

b) Façades

- Dans le cas de bardage, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site : la teinte du bardage devra être choisie dans les gammes de d'ocre clair à brun ou vert ou pourra rester de couleur naturelle.
- Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

7.2.2.5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ANNEXES

Les annexes, notamment abris de jardins seront réalisés avec des matériaux présentant le même aspect et la même teinte que la construction principale ou en bois.

Les toitures des annexes seront réalisées dans les matériaux présentant le même aspect et la même teinte que la construction principale.

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'une annexe dissociée de la construction principale, et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m², à condition d'être implantée en recul de la construction principale par rapport à la voie ou à l'emprise publique.

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que les matériaux de démolition, de récupération sont interdits.

7.2.2.6. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLOTURES

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 mètres sur les voies et emprises publiques et 1,80 mètre en limites séparatives.

Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.

Les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierres de pays apparentes seront conservés dans leur aspect, les clôtures ainsi que les piliers encadrant les portails sont à conserver.

La clôture devra présenter des caractéristiques en harmonie avec le caractère de l'habitation.

Les nouvelles clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées :

- Soit de murs à l'ancienne en moellons. Les enduits et le jointoiement de ciment gris sont interdits.

- Soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie.
- soit d'une murette de 0,60 m minimum surmontée d'une grille simple :
  - à barreaudage vertical en métal peint ou en bois peint,
  - à grillage sur poteau métallique doublé d'une haie vive.

Dans le secteur exposé au risque de submersion, les clôtures devront présenter une transparence hydraulique.

Toutes les clôtures peuvent être doublées par des haies vives de moins de 2 mètres, plantées à 0,5 mètre au moins des limites séparatives et composées d'au moins deux essences locales adaptées au contexte afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

7.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

7.2.3.1. TRAITEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

a) *Espaces libres*

Les haies accompagnant les clôtures doivent être composées de plusieurs essences différentes.

Sont à proscrire :

- La plantation de haies persistantes mono-spécifiques (de lauriers palmes, de thuyas ou de cyprès de leylandi…) ;
- La plantation d'espèces invasives ou difficiles à maîtriser (bambous, etc.).

b) *Espaces extérieurs affectés au stationnement*

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné.

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

L'aménagement des stationnements devra faire l'objet d'une démarche paysagère incluant des plantations ou la conservation des végétaux existants et une recherche sur les revêtements privilégiant des matériaux perméables.

Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places ne doivent pas être traitées d'un seul tenant, sans création de séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel

Il sera imposé un ratio d'un arbre (existant ou planté) par tranche de 5 places réalisées.

c) *Espaces extérieurs affectés au stockage*

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

8 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

8.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

8.1.1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites les constructions suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation ;
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ;
- Les constructions à destination de commerces, d'artisanat ;
- Les constructions à destination d'activité industrielle et d'entrepôt ;
- Les structures hôtelières ;
- 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.

Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- Sous la trame zone humide reportée sur le règlement graphique, toute opération de nature à dégrader le caractère hydromorphe des zones humides : le drainage, les affouillements, le décapage et le remblai ;
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs ;
- L'aménagement d'aires de dépôts de véhicules et les garages collectifs ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs ;
- L'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, carton et papier ;
- L'aménagement de carrières ou gravières ;
- Les parcs photovoltaïques au sol ;
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux « Dispositions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine » repérés aux documents graphiques (Espace Boisé Classé à protéger ou à créer, Eléments de patrimoine à protéger), à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions.

Dans le périmètre concerné par le risque de submersion, les constructions, occupations et utilisations du sol sont soumises au « Porter à Connaissance » de 2016, joint en annexe du présent dossier de PLU. Dans l'attente du PPRN sont autorisés :

- Les travaux portant sur la réfection des ouvrages hydrauliques ainsi que tout aménagement hydraulique nécessaire au bon écoulement des eaux et/ou à la remise en état des continuités écologiques, à condition que ces travaux et aménagements n'aggravent pas l'exposition des biens et des personnes au risque d'inondation ;
- Les travaux d'entretien, les mises aux normes et les travaux de gestion courants des constructions existantes (aménagements internes, traitements de façade, réfection des toitures, etc.) sous réserve de ne pas augmenter les risques et ne pas conduire à une augmentation de la vulnérabilité des biens et des personnes.

8.1.2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

8.1.2.1. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial. Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

8.1.2.2. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

Sont autorisés sous réserve des conditions particulières ci-après et dans la limite des règles fixées par le présent chapitre :

- Dans la zone N proprement dite située dans l'espace proche du rivage :
  - L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU liées et nécessaires à l'exploitation forestière et sous réserve de respecter les règles du présent règlement,
- Dans la zone N proprement dite située hors de l'espace proche du rivage :
  - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ;
  - Les aménagements liés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone à condition que :
    - les projets ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages ;
    - les aménagements ne comportent que des ouvrages d'infrastructure

de caractère limité et réversible ;

- L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- L'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU à vocation d'habitation sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et de respecter les dispositions de du présent règlement ;
- Les annexes aux bâtiments d'habitation sous réserve de respecter les dispositions du présent règlement ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol à conditions qu'ils soient liés aux constructions et installations autorisées dans la zone, qu'ils fassent l'objet d'aménagements paysagers de manière à assurer la qualité de leur intégration visuelle et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature ;
- Les équipements d'infrastructure nécessaires aux réseaux.

Sous réserve :

- D'être compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage ;
- De répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone ;
- Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité ;
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

- Dans le secteur Ne uniquement :
  - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de toute nature notamment sportive et de loisirs sous réserve qu'elles soient implantées dans la continuité de l'agglomération (zone U) et sans discontinuité avec l'urbanisation existante et sous réserve de respecter les dispositions du présent règlement.
- Dans le secteur Ngv uniquement :
  - L'aménagement, sans nouvelle construction, d'une aire de passage destinée à l'accueil des gens du voyage.

8.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- De l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet et du coefficient de surfaces en pleine terre à respecter ;
- Des marges de retrait par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, ou entre deux-constructions ;
- De la hauteur maximale constructible ;
- Des servitudes en matière de protection et de traitement des espaces végétalisés.

8.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

8.2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

a) Règle générale

Toute construction doit s'implanter en respectant :

- Un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales,
- Un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies communales

b) Règles alternatives

Les règles d'implantation peuvent différer :

- Pour permettre de conserver les arbres existants et les éléments de paysage protégés ;
- Pour des raisons techniques justifiées (exposition, sécurité…) ;
- Pour les installations d'intérêt collectif et locaux techniques divers ;
- Dans le cas d'extensions d'éléments bâtis repérés L.151-19.

8.2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) Règle générale

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

b) Règles alternatives

Les règles d'implantation peuvent différer :

- Pour permettre de conserver les arbres existants et les éléments de paysage protégés ;
- Pour des raisons techniques justifiées (exposition, sécurité…) ;
- Pour les installations d'intérêt collectif et locaux techniques divers ;
- Dans le cas d'extensions d'éléments bâtis repérés L.151-19.

8.2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance entre deux constructions non contigües situées sur une même propriété doit être au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction la plus haute sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les annexes isolées doivent s'implanter intégralement à moins de 10 mètres de la construction principale.

8.2.1.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sur une même unité foncière, l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à vocation d'habitation ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol initiale de la construction, sans pouvoir dépasser 100 m^2.

L'emprise au sol des annexes ne doit pas excéder 30 m^2.

Dans le secteur Ne, l'emprise au sol des extensions des constructions existantes est limitée à 200m² et l'emprise au sol totale des constructions ne peut dépasser 15% de l'unité foncière.

8.2.1.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur en tout point des constructions à usage d'activité forestière, mesurée à partir du sol naturel de référence ou du sol déjà aménagé, est limitée à 10 mètres maximum.

La hauteur en tout point des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel de référence ou du sol fini s'il est plus bas, est limitée à 9 mètres maximum.

Pour les annexes isolées, leur hauteur est limitée à 4 mètres maximum.

8.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

8.2.2.1. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseur, antenne parabolique, etc…) devront être intégrés dans un volume de la construction ou masqués par une paroi, une couverture ou une façade, afin qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

a) Implantation des constructions et respect du terrain naturel

L'implantation des constructions doit être étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

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

b) Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

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.

Lorsqu'ils sont posés sur toiture, le dimensionnement et la situation des capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques ou dispositifs équivalents, seront pensés de façon à limiter leur impact visuel.

Lorsqu'ils sont posés au sol, l'adossement à un élément bâti sera recherché.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère doit permettre de les masquer à la vue depuis le domaine public.

c) Climatiseurs et des pompes à chaleur

Ces matériels doivent 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.

S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils doivent être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, …) ou à de la végétation arbustive

afin de limiter leur impact visuel ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

Les blocs climatisation seront masqués par des dispositifs à clair voie adaptés.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère doit permettre de les masquer à la vue depuis le domaine public.

d) Dispositifs de récupération des eaux pluviales

Les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être prioritairement enterrées. Dans le cas contraire, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation et associées à de la végétation arbustive afin de limiter leur impact visuel.

e) Eoliennes de toit ou de pignon

Ce type de dispositif ne peut en aucun cas dépasser de plus de 1,50 mètre la hauteur du faitage des constructions.

8.2.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les rénovations ou aménagements de constructions existantes devront respecter la typologie d'origine du bâtiment. Cependant l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles pourra être autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale ne compromettant pas l'identité du bâtiment.

a) Toitures

Pour les rénovations de toitures en tuiles, les toitures d'aspect tuile canal, tige de botte ou romane de tonalités mélangées seront employées.

Pour les toitures composées d'ardoises, la rénovation s'emploiera à privilégier l'ardoise comme matériau afin de restituer l'état initial connu.

Les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rives) respectés.

L'habillage des gouttières par caisson est prohibé.

b) Façades

Les bâtiments construits en pierre de taille, tout ou partie, peuvent être ravalés en laissant apparaître le parement d'origine. En aucun cas la pierre ne doit être enduite, ni rejointoyées au ciment gris, ni peintes.

Les habitations construites en moellons de pays doivent conserver leur aspect. Les enduits tels que les enduits à la chaux aérienne seront de teinte claire.

Les joints maçonnés des murs de pierres seront réalisés en mortier de teinte claire, dans le ton du matériau de parement, et seront arasés au nu de ce matériau.

Les annexes et dépendances existantes peuvent rester en pierres apparentes avec joints clairs de même ton, arasés au nu des pierres.

En cas de reprises, surélévations ou prolongements de murs existants, il est nécessaire d'utiliser des pierres de même nature que celles déjà en place.

Lors des ravalements, on préservera l'ensemble des détails et modénatures (corniches, encadrements...).

c) Ouvertures

Les façades vues du domaine public seront conservées sur le principe d'ordonnancement et de composition verticale. Le percement d'ouvertures nouvelles dans une façade ancienne doit être conçu en relation avec l'ensemble de la façade.

d) Menuiseries

D'autres matériaux que le bois peuvent être admis pour les fenêtres et portes-fenêtres à condition de respecter le dessin des menuiseries originelles.

L'installation de volets roulants sera acceptable, à condition que les coffrets soient invisibles.

e) Evacuation des eaux de pluies

La mise en place d'une évacuation des eaux de pluie doit se faire par des gouttières et descentes en zinc, voire en aluminium de couleur similaire à la façade ou imitant celle du zinc.

8.2.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ANNEXES

Les annexes, notamment abris de jardins seront réalisés avec des matériaux présentant le même aspect et la même teinte que la construction principale ou en bois.

Les toitures des annexes seront réalisées dans les matériaux présentant le même aspect et la même teinte que la construction principale.

Les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'une annexe dissociée de la construction principale, et d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m², à condition d'être implantée en recul de la construction principale par rapport à la voie ou à l'emprise publique.

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que les matériaux de démolition, de récupération sont interdits.

8.2.2.4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLOTURES

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,60 mètres sur les voies et emprises publiques et 1,80 mètre en limites séparatives.

Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.

Les murs existants en maçonnerie enduite ainsi que les murs traditionnels en pierres de pays apparentes seront conservés dans leur aspect, les clôtures ainsi que les piliers encadrant les portails sont à conserver.

La clôture devra présenter des caractéristiques en harmonie avec le caractère de l'habitation.

Les nouvelles clôtures sur voies et emprises publiques seront constituées :

- Soit de murs à l'ancienne en moellons. Les enduits et le jointoiement de ciment gris sont interdits.
- Soit d'un mur en maçonnerie enduite couronné d'un rang de tuiles, d'un chaperon de pierre ou à tête arrondie.
- soit d'une murette de 0,60 m minimum surmontée d'une grille simple :
    - à barreaudage vertical en métal peint ou en bois peint,
    - à grillage sur poteau métallique doublé d'une haie vive.

Dans le secteur exposé au risque de submersion, les clôtures devront présenter une transparence hydraulique.

Toutes les clôtures peuvent être doublées par des haies vives de moins de 2 mètres, plantées à 0,5 mètre au moins des limites séparatives et composées d'au moins deux essences locales adaptées au contexte afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

8.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

8.2.3.1. TRAITEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

a) Espaces libres

Les haies accompagnant les clôtures doivent être composées de plusieurs essences différentes.

Sont à proscrire :

- La plantation de haies persistantes mono-spécifiques (de lauriers palmes, de thuyas ou de cyprès de leylandi…) ;
- La plantation d'espèces invasives ou difficiles à maîtriser (bambous, etc.).

b) Espaces extérieurs affectés au stationnement

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné.

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

L'aménagement des stationnements devra faire l'objet d'une démarche paysagère incluant des plantations ou la conservation des végétaux existants et une recherche sur les revêtements privilégiant des matériaux perméables.

Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places ne doivent pas être traitées d'un seul tenant, sans création de séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel

Il sera imposé un ratio d'un arbre (existant ou planté) par tranche de 5 places réalisées.

c) Espaces extérieurs affectés au stockage

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

9 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NR

9.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

9.1.1. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites les constructions suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation ;
- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions à destination de commerces, d'artisanat ;
- Les constructions à destination d'activité industrielle et d'entrepôt ;
- Les structures hôtelières ;
- 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.

Sont interdits les travaux, installations et aménagements suivants :

- Toute opération de nature à dégrader le caractère hydromorphe des zones humides : le drainage, les affouillements, le décapage et le remblai ;
- L'aménagement de terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs ;
- L'aménagement d'aires de dépôts de véhicules et les garages collectifs ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- L'aménagement de parcs d'attractions et de golfs ;
- L'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les dépôts de déchets de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les équipements de collecte mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique, carton et papier ;
- L'aménagement de carrières ou gravières ;
- Les parcs photovoltaïques au sol ;
- La démolition des ouvrages hydrauliques du marais ;
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux « Dispositions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine » repérés aux documents graphiques (Espace Boisé Classé à protéger ou à créer, Eléments de patrimoine à protéger), à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions.

Dans le périmètre du risque d'inondation/submersion défini dans le PAC du PPRN et dans l'attente du PPRN sont autorisés :

- Les annexes en matériaux légers, sous réserve que leur emprise au sol ne dépasse pas 15 m² ;
- Les zones « refuges », sous réserve que leur emprise ne dépasse pas 6 m² + 1m²/personne ;
- Les travaux portant sur la réfection des ouvrages hydrauliques ainsi que tout aménagement hydraulique nécessaire au bon écoulement des eaux et/ou à la remise en état des continuités écologiques, à condition que ces travaux et aménagements n'aggravent pas l'exposition des biens et des personnes au risque d'inondation ;
- Les travaux d'entretien, les mises aux normes et les travaux de gestion courants des constructions existantes (aménagements internes, traitements de façade, réfection des toitures, etc.) sous réserve de ne pas augmenter les risques et ne pas conduire à une augmentation de la vulnérabilité des biens et des personnes.

Sur la bande littorale de 100 mètres, les constructions ou installations sont interdites, en dehors des espaces urbanisés, à l'exception de celles prévues dans le 9.1.2.

9.1.2. USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

9.1.2.1. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial. Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

9.1.2.2. CONDITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

Sur la bande littorale de 100 mètres, sont autorisées les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, sous réserve de respecter les règles édictées ci-après.

Sont autorisés, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques, pour mise aux normes techniques et

sanitaires sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;

- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
  - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 50 m²,
  - Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagement exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques,
- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

L'ensemble de ces aménagements, à l'exclusion du dernier alinéa, doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

9.2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Les droits à construire des terrains sont déterminés par l'application cumulée :

- De l'emprise au sol maximale autorisée pour l'assiette du projet et du coefficient de surfaces en pleine terre à respecter ;
- Des marges de retrait par rapport aux voies, par rapport aux limites séparatives, ou entre deux-constructions ;
- De la hauteur maximale constructible ;
- Des servitudes en matière de protection et de traitement des espaces végétalisés.

9.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

9.2.1.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

a) Règle générale

Toutes les constructions devront être implantée avec un recul minimum de :

- 75 mètres à partir de l'axe des RD14 et 733,
- 10 mètres à partir de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation.

b) Règles alternatives

Les règles d'implantation peuvent différer :

- Pour permettre de conserver les arbres existants et les éléments de paysage protégés ;
- Pour des raisons techniques justifiées (exposition, sécurité…) ;
- Pour les installations d'intérêt collectif et locaux techniques divers ;
- Dans le cas d'extensions d'éléments bâtis repérés L.151-19.

9.2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a) Règle générale

Toute construction doit être implantée :

- Soit en limite séparative ;
- Soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

b) Règles alternatives

Les règles d'implantation peuvent différer :

- Pour permettre de conserver les arbres existants et les éléments de paysage protégés ;
- Pour des raisons techniques justifiées (exposition, sécurité…) ;
- Pour les installations d'intérêt collectif et locaux techniques divers ;
- Dans le cas d'extensions d'éléments bâtis repérés L.151-19.

9.2.1.3. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne devra pas être supérieure à 50 m².

9.2.1.4. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

a) Règle générale

La hauteur en tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel de référence ou du sol déjà aménagé, est limitée à 5 mètres maximum.

b) Règles alternatives

En cas d'aménagement, de restauration ou de reconstruction à l'identique, une hauteur supérieure à celle fixée ci-avant peut être autorisée dans la limite de la hauteur existante.

9.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

9.2.2.1. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseur, antenne parabolique, etc…) devront être intégrés dans un volume de la construction ou masqués par une paroi, une couverture ou une façade, afin qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

a) Implantation des constructions et respect du terrain naturel

L'implantation des constructions doit être étudiée pour que les terrassements liés à la construction et aux accès respectent le terrain naturel et la végétation existante.

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

b) Dispositifs et systèmes de production d'énergie renouvelable

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.

Lorsqu'ils sont posés sur toiture, le dimensionnement et la situation des capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques ou dispositifs équivalents, seront pensés de façon à limiter leur impact visuel.

Lorsqu'ils sont posés au sol, l'adossement à un élément bâti sera recherché.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère doit permettre de les masquer à la vue depuis le domaine public.

c) Climatiseurs et des pompes à chaleur

Ces matériels doivent 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.

S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils doivent être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, …) ou à de la végétation arbustive afin de limiter leur impact visuel ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

Les blocs climatisation seront masqués par des dispositifs à clair voie adaptés.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère doit permettre de les masquer à la vue depuis le domaine public.

d) Dispositifs de récupération des eaux pluviales

Les cuves de récupération des eaux pluviales doivent être prioritairement enterrées. Dans le cas contraire, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation et associées à de la végétation arbustive afin de limiter leur impact visuel.

9.2.2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les constructions existantes en pierre seront conservées à l'identique : les murs seront conservés en moellons apparents.

Les couvertures seront restaurées à l'identique.

Les bardages en bois et les enduits seront autorisés en parement.

9.2.2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLOTURES

Les clôtures sont limitées à l'usage agricole (élevage). Elles seront exclusivement réalisées en bois dans leur structure (poteaux, bardages) avec fil de fer.

9.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS

9.2.3.1. TRAITEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

a) Espaces libres

Les haies accompagnant les clôtures doivent être composées de plusieurs essences différentes.

Sont à proscrire :

- La plantation de haies persistantes mono-spécifiques (de lauriers palmes, de thuyas ou de cyprès de leylandi…) ;
- La plantation d'espèces invasives ou difficiles à maîtriser (bambous, etc.).

b) Espaces extérieurs affectés au stationnement

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné.

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

L'aménagement des stationnements devra faire l'objet d'une démarche paysagère incluant des plantations ou la conservation des végétaux existants et une recherche sur les revêtements privilégiant des matériaux perméables.

Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places ne doivent pas être traitées d'un seul tenant, sans création de séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel

Il sera imposé un ratio d'un arbre (existant ou planté) par tranche de 5 places réalisées.

c) Espaces extérieurs affectés au stockage

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