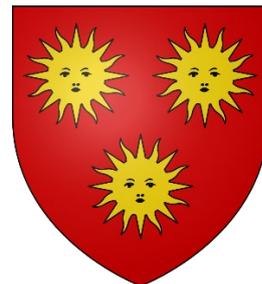


DEPARTEMENT DU GERS
COMMUNE DE SAINT-CLAR



P.L.U.

Révision du Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER APPROUVE

- 3. Partie règlementaire
- 3.1 Règlement écrit

Révision du P.L.U. :

Arrêtée le
28/01/2022

Approuvée le
09/12/2022

Visa

Date :

Signature :



Bâtiment 8
16, av. Charles-de-Gaulle
31130 Balma
05 34 27 62 28
paysages-urba.fr

3.1

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	2
TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES	7
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A CHACUNE DES ZONES.....	16
Zone U	17
Zone AU.....	28
Zone A	36
Zone N	45

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Saint-Clar.

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune de Saint-Clar est divisé en quatre zones :

- La zone Urbaine « U », qui correspond aux espaces urbanisés du territoire ou aux espaces suffisamment équipés pour desservir les constructions à venir, est divisée en secteurs :
 - o Ua : secteur à vocation mixte avec une dominante de logements accompagnée de services à la population (commerces, artisanat, équipements publics, ...), il correspond à la Bastide et au noyau ancien,
 - o Ub : extensions de la Bastide,
 - o Uc : espaces pavillonnaires discontinus du noyau urbain historique,
 - o Ue : secteurs d'équipements publics et médico-sociaux,
 - o Uh : secteurs urbanisés n'ayant pas vocation à se densifier,
 - o Ui : secteurs dédiés aux loisirs et au tourisme,
 - o Up : parc photovoltaïque,
 - o Ux : zone d'activités,
 - o Uxa : zone d'activités de la Bastide,
- La zone à urbaniser « 1AU » qui correspond aux espaces ayant vocation à être urbanisés à court ou moyen terme, divisée en 6 secteurs 1AU indicés de a à f couvrant chaque opération d'aménagement d'ensemble attendue dans le cadre des OAP (orientation d'aménagement d'ensemble).
- La zone agricole « A » qui correspond aux espaces agricoles à préserver en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle est divisée en secteurs :
 - o A : secteurs à dominante agricole,
 - o Aaa : exploitations agricoles,
 - o Ae : activités économiques dans la zone agricole,
 - o Aj : jardins de la Bastide,
 - o Alt : activité d'hébergement touristique en zone agricole,
 - o At : activités touristiques et loisirs en zone agricole,
- La zone naturelle « N » qui correspond aux espaces naturels à protéger au titre de la qualité des sites, milieux naturels et paysages du point de vue esthétique, historique ou écologique. La zone comporte plusieurs secteurs :
 - o N : espaces naturels et forestiers,
 - o Naa : exploitations agricoles en zone naturelle,
 - o Nt : activités touristiques et de loisirs en zone naturelle,
 - o Nzn : espaces naturels d'enjeu faunistique et floristique.

ARTICLE 3 : APPLICATION DE L'ARTICLE R 151-21 DU CU

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

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

ARTICLE 4 : LEXIQUE

➤ Lexique national d'urbanisme

Annexe

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

Construction existante

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

Emprise au sol

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

Extension

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

Façade

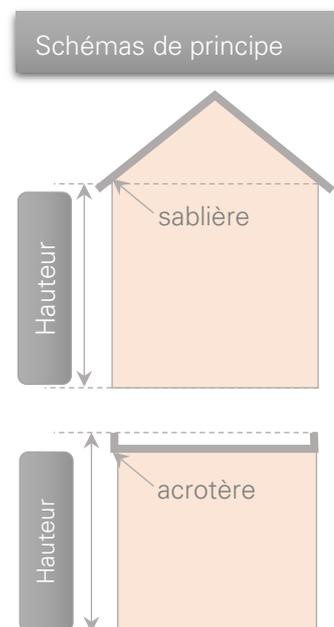
Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à la sablière de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

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



Ouvrages et installations techniques

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

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

Limites séparatives

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

Voies ou emprises publiques

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



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

➤ **Autres définitions**

Surface de plancher

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

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

Espaces de pleine terre

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) ou encore en lacs ou mares.

Espaces libre

Les espaces libres correspondent aux espaces d'une unité foncière non occupés par une construction principale ou ses annexes, dont les piscines.

Système à claire-voie

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

Surface imperméabilisée

La superficie imperméabilisée correspond aux surfaces étanches empêchant l'infiltration naturelle par le projet : constructions, terrasse, aire de stationnement, accès, ... imperméables. Les surfaces des aménagements qui sont conçus pour rester perméables ne sont pas à prendre en compte : parking enherbé, toiture végétalisée....

TITRE II :

Dispositions communes applicables dans toutes les zones

ARTICLE 1 : ARTICULATION ENTRE LES DIFFERENTES REGLES

Pour connaître les droits à construire sur une parcelle ou ensemble de parcelles, il convient en premier lieu de repérer, sur le plan de zonage (document graphique du règlement), la zone dans laquelle se situe(nt) la ou les parcelle(s) puis de se référer au règlement écrit qui correspond.

Ainsi, les dispositions à prendre en compte sont de façon cumulée :

- les dispositions écrites communes applicables à l'ensemble des zones,
- les dispositions écrites spécifiques liées à la zone,
- les règles graphiques des documents graphiques du règlement (plan),
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) le cas échéant.

Principes :

- le lexique du règlement s'attache à définir des termes couramment utilisés dans le règlement,
- les dispositions communes s'appliquent sur tout le territoire, elles sont complétées des dispositions écrites spécifiques liées à la zone correspondante, et des règles particulières localisées graphiquement.

ARTICLE 2 : REGLES PARTICULIERES APPARAISSANT SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

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



▪ ***Des espaces boisés classés (EBC)***

Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver ou à protéger sont soumis au régime des articles L113-1 et suivants, R113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.



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

Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme.



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

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



▪ ***Patrimoine bâti et ensemble patrimonial à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme***

Le règlement graphique repère des bâtis et des ensembles identifiés comme patrimoine bâti ou secteur à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural de l'article L151-19 du CU. Les dispositions suivantes s'appliquent à ces éléments :

- Toutes les constructions sont soumises à permis de démolir,
- La démolition totale est interdite,
- La démolition de parties d'un bâtiment, de façade ou d'élément architectural peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble,
- Une modification (extension...) peut être admise si elle est compatible avec le caractère architectural du bâtiment, de la façade ou de l'élément architectural sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles applicables,
- Les modifications se feront en harmonie avec l'existant.



▪ ***Patrimoine végétal à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme***

Le règlement graphique repère des éléments d'intérêt remarquable identifiés comme élément de paysage à protéger de l'article L151-19 du CU. Les dispositions suivantes s'appliquent à ces éléments :

- L'abattage est interdit sauf si l'état sanitaire le justifie,
- L'abattage peut être autorisé en cas d'impératif de sécurité, notamment la gestion des accès,
- Tout abattage fera l'objet d'une replantation d'arbre d'essence équivalente, sur un secteur limitrophe,
- Toute intervention sur ces éléments est subordonnée à une déclaration préalable à déposer en mairie et à un accord préalable de la commune.



▪ ***Éléments de paysage correspondant à un élément à préserver pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme***

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

Les mares, les plans d'eau et les zones humides identifiés au titre de l'article L151-23 du CU doivent être préservés.

Les zones humides sont spatialisées sur un plan annexé au document graphique.

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



▪ ***Éléments de continuité écologique et trame verte et bleue à préserver pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme***

De part et d'autre des cours d'eau identifiés au titre de l'article L151-23 du CU toute construction devra être implantée à 5 mètres minimum de la crête de la berge, excepté pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des cours d'eau.



▪ ***Bâtiment agricole pouvant changer de destination***

Les bâtiments identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination vers une destination d'habitation ou de commerce et activité de service, sous condition :

- de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés,
- de capacité des réseaux est suffisante.

Les modifications peuvent être admises si elles sont compatibles avec le caractère architectural du bâtiment, de la façade ou de l'élément architectural sous réserve de ne pas aggraver la non-conformité à l'égard des règles applicables.



▪ ***Les linéaires de diversité commerciale à protéger***

Le changement de destination des rez-de-chaussée à destination de commerces et d'activités de service est interdit pour les secteurs de diversité commerciale identifiés dans le document graphique au titre de l'article L151-16 du CU. L'aménagement d'accès aux étages supérieurs, notamment aux logements, est autorisé.



ARTICLE 3 : POSSIBILITE D'ADAPTATION DES REGLES

Les dispositions spécifiques à chaque zone peuvent être adaptées pour prendre en compte les différents contextes suivants et dans les conditions ci-après définies :

- les constructions détruites par sinistre : la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée pendant 10 ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement sauf dans le cas d'une construction soumise à un risque connu, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières relatives à la sécurité et salubrité publique en application des dispositions de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme.
- les constructions existantes "non conformes" aux règles de la zone : Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol régulièrement édifiée n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non conformité de ces constructions à l'égard des dites règles.
- les cas d'extension, surélévation des constructions existantes : Pour les constructions déjà existantes ne respectant pas l'alignement ou le(s) recul(s) imposé(s) dans les dispositions spécifiques, tout projet d'extension, de réaménagement, ou de surélévation pourra être autorisé en conservant l'alignement existant à condition que ceci ne représente pas de risque pour la circulation.
- les cas d'une construction existante en limite séparative sur fond voisin : des implantations différentes de celles définies dans les dispositions spécifiques à chaque zone peuvent être autorisées si l'implantation de la construction est effectuée en extension ou en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble,
- les cas des parcelles situées à l'angle de 2 voies : la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques s'applique par rapport à chaque voie lorsque le terrain est situé à l'angle de plusieurs voies publique, et non seulement au regard de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet, sauf justification technique ou de sécurité.
- Locaux et installations techniques : les aires de présentation des ordures ménagères, les locaux et les installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards,...) destinés à recevoir les divers équipements nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéocommunication, de distribution d'énergie et de distribution postale... peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait des voies et des limites séparatives.



ARTICLE 4 : AUTRES DISPOSITIONS

1) CLOTURES

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

2) RISQUES NATURELS

Le territoire de la commune de Saint Clar est concerné par un Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) et par un Plan de Prévention du Risque retrait-gonflement des argiles (PPR-rga), dont les pièces opposables sont disponibles dans les annexes du PLU.

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions du PPRI et du PPR-rga.

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

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrage pour la sécurité) et des voies de circulation terrestres, ferroviaires, aériennes, équipements publics, services publics et d'intérêt collectif sont autorisés sur la totalité du territoire communal sans tenir compte des dispositions réglementaires de chaque zone.

ARTICLE 5 : PALETTE DES ESSENCES VEGETALES (SOURCE ARBRES ET PAYSAGES 32)

LES INCONTOURNABLES...

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

PLUS DISCRÈTES...

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

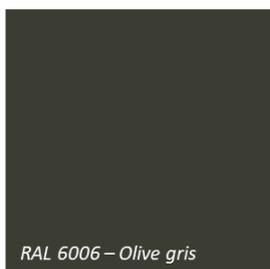
ARTICLE 6 : PALETTE DES TEINTES

Cette palette convient pour les portes d'entrée, de service, de garages ou portes cochères.

LES TONS VERTS



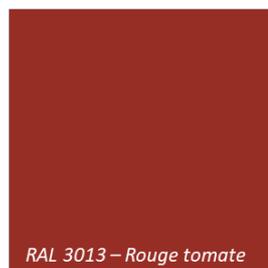
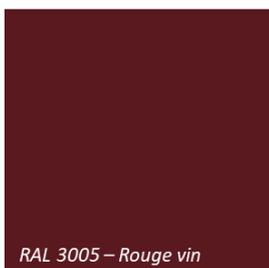
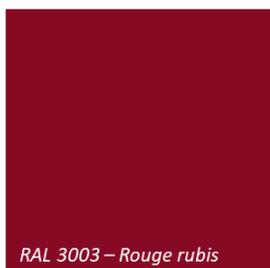
LES TONS GRIS



LES TONS BLEUS

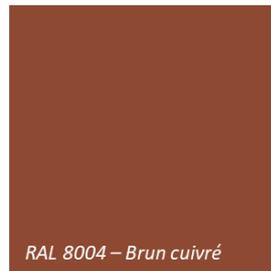


LES TONS ROUGES





LES TONS BRUNS





TITRE III :

Dispositions applicables à chacune des zones

Zone U

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

A.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

⇒ *Tous les secteurs*

- Les exploitations agricoles,
- Les exploitations forestières,
- Le changement de destination des rez-de-chaussée à destination de commerces et d'activités de service est interdit pour les linéaires de diversité commerciale identifiés dans le document graphique au titre de l'article L151-16 du CU. L'aménagement d'accès aux étages supérieurs, notamment aux logements, est autorisé.

⇒ *Secteur U1*

- Le commerce de gros,
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,

⇒ *Secteur Ux*

- La création de logement nouveau, dont par changement de destination.

⇒ *Secteur Uxa*

- Les nouvelles constructions.

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

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

⇒ *Secteurs Ua, Ub, Uc et Uh :*

- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire dans la limite de 200 m² de surface de plancher et à condition qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec la zone qui est à destination principale d'habitation (nuisances sonores, olfactives, lumineuses, liées au trafic routier...).

⇒ *Secteur Uh :*

- Les extensions et annexes des logements existants sans création de logements nouveau,

⇒ *Secteur U1 :*

- Les habitations nouvelles nécessaires à une activité présente sur la zone à condition qu'elles s'intègrent dans le volume des bâtiments d'activité,

⇒ *Secteur Up :*

- Les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable.

⇒ *Secteur Ux :*

- Les constructions, installations et aménagements autorisées dans le secteur devront être compatibles avec l'OAP qui couvre le secteur le cas échéant,
- Les extensions et les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLU,

⇒ *Secteur Uxa*

- La mise aux normes et en sécurité des constructions existantes à destination d'activités à la date d'approbation du PLU,
- Les annexes aux logements existants,
- Le changement de destination en habitation ou en commerce et activités de services avec possibilité d'extension des bâtiments existants.

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

Sont interdites les affectations du sol suivantes :

⇒ *Tous les secteurs*

- Le stationnement de caravanes isolées ou non liées à une habitation,
- Les carrières,

⇒ *Secteurs U1*

- les dépôts de véhicules et de matériaux,

⇒ *Secteurs Ua, Ub, Uc, , Uh, Ux et Uxa*

- les terrains de campings et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de véhicules et de matériaux non liés à une activité autorisée dans la zone.

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

⇒ *Secteurs Ua, Ub, Uc et Uf*

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

B. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

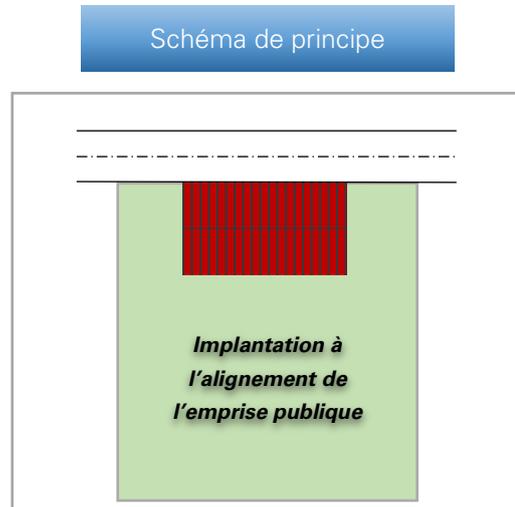
B.1 Volumétrie et implantation des constructions

B.1.a Recul et implantation des constructions

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

⇒ *Secteur Ua*

Toute construction, à l'exception des annexes (dont les piscines), doit être implantée pour tous ses niveaux, à l'alignement des voies et emprises publiques (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) existantes ou à créer, ou de manière à compléter un alignement existant, ou avec un recul identique à celui des constructions contiguës.



⇒ *secteur Ub*

Les constructions devront être implantées soit :

- à l'alignement de la voie publique ou privée ou de l'emprise publique ou à l'alignement existant (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées), ou d'un emplacement réservé
- avec un recul identique à une construction contiguë ou sur un terrain limitrophe,
- avec un recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou voies privées existantes ou à créer.

L'implantation des annexes est libre.

⇒ *Secteur Uc et Uh :*

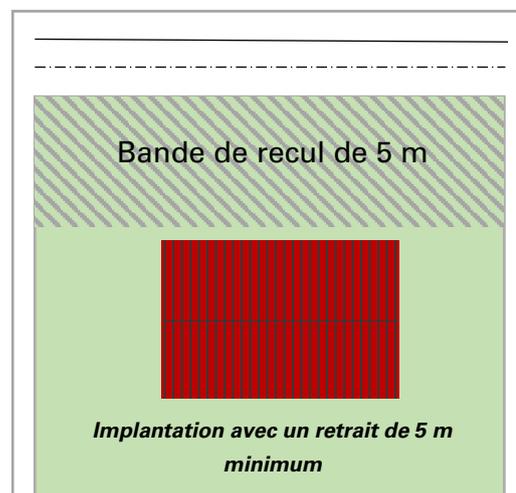
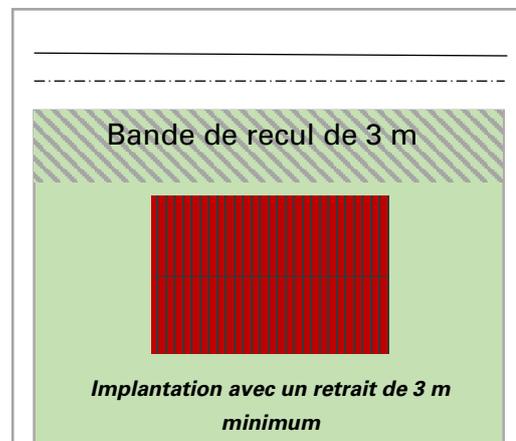
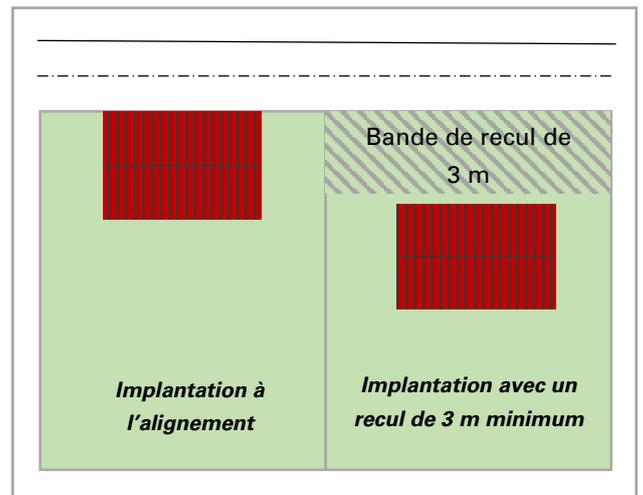
Les constructions devront être implantées avec un recul de 3 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques ou voies privées existantes ou à créer.

L'implantation des annexes est libre.

⇒ *Secteurs Ue, Ui, Ux et Uxa*

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

Schémas de principe



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

⇒ *Secteur Ua*

Limites séparatives latérales :

Dans une profondeur de 15 mètres mesurée à compter de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) de la voie, les constructions doivent être implantées sur au moins une des deux limites séparatives latérales. En cas de recul, la construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Au-delà d'une profondeur de 15 mètres mesurée à compter de l'alignement de la voie (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées), toute construction doit être implantée soit en limite séparative si la hauteur de la construction n'excède pas 3.5 m à la sablière de la construction ou au sommet de l'acrotère, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Piscines et terrasses couvertes et non couvertes : non réglementé.

Limites séparatives postérieures :

Toute construction doit être implantée soit en limite séparative postérieure si la hauteur de la construction n'excède pas 3.5 m à la sablière de la construction ou au sommet de l'acrotère, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Piscines et terrasses couvertes et non couvertes : non réglementé.

⇒ *secteurs Ub Uc et Uh :*

Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative si la hauteur de la construction n'excède pas 3.5 m sous sablière et si la longueur cumulée des constructions en limite n'excède pas 10 mètres pour une même limite et 20 mètres pour l'ensemble des limites de l'unité foncière,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Piscines : non réglementé.

⇒ *Secteurs Ue, Uf, Ux et Uxa*

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



→ **Implantation par rapport aux limites avec la zone agricole (A) :**

⇒ *Tous les secteurs*

Les constructions, dont les annexes et piscines, seront implantées à une distance minimale de 5 mètres de la zone agricole (A).

B.1.b Hauteur des constructions

⇒ *Secteur Ua*

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 mètres ou la hauteur du bâtiment contigu le plus haut.

⇒ *Secteurs Ub, Uc, Uh et Ui*

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6.5 mètres.

La hauteur des annexes sera de 3,5 mètres maximum.

⇒ *Secteur Ue, Ux et Uxa*

Non règlementé.

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

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

→ **Dispositions générales**

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

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

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



→ **Toitures :**

⇒ *Secteur Ua*

Les couvertures des toitures à plusieurs pans seront couvertes de tuiles type canal ou similaire et leur pente n'excédera pas 33 %.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante, la pente pourra être conservée.

Les débords de toit sur façades principales seront conservés dans leurs dimensions. Ils pourront être refaits dans leur longueur d'origine ou d'une longueur comprise entre 40 et 60 cm.

Les génoises existantes seront conservées chaque fois que possible. Les génoises nouvelles seront à au moins deux rangs de tuiles.

Annexes et vérandas : non réglementées.

⇒ *Secteurs Ub Uc et Uh :*

Les couvertures des toitures à plusieurs pans seront couvertes de tuiles type canal ou similaire et leur pente n'excédera pas 33 %.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante, la pente pourra être conservée.

Les dispositifs de production d'énergie solaire, notamment panneaux photovoltaïques, sont autorisés en toitures.

Annexes et vérandas : non réglementé.

→ **Façades :**

⇒ *Secteurs Ua, Ub, Uc et Uh :*

Les constructions et les ravalements de façades devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments environnants. Les murs seront enduits, à l'exception des murs bardés.

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...),
- l'imitation de matériaux.

Les annexes bâties de plus de 20 m² d'emprise au sol seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal. Les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces, le bardage bois est autorisé.

Annexes de moins de 20 m² : non règlementé.

⇒ *Secteurs Ux et Uxa*

Les enduits devront être issus de préférence de la palette des teintes de l'article 6 des dispositions communes.



Un bardage de teinte sombre sera de préférence mis en œuvre sur au moins 2 façades.

→ **Ouvertures**

⇒ *Secteur Ua*

Les baies d'ouverture des fenêtres seront plus hautes que large, à l'exclusion des puits de jours et des baies de combles ou d'étage sous toiture. Les portes de garage et vitrines ne sont pas soumises à cette disposition.

Les baies vitrées sont autorisées.

→ **Clôtures :**

En limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle), des plantations diversifiées d'essences locales (art. 5 des dispositions communes) formant une haie bocagère devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage. Les murs sont interdits. Les poteaux nécessaires à la mise en place d'un grillage, d'un portillon ou d'un portail sont autorisés.

⇒ *Secteurs Ub, Uc et Uh :*

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

Clôture sur rue (limite de voie et d'emprise publique) :

Les clôtures seront composées :

- soit d'un soubassement maçonné enduit de 0,40 m surmonté d'un système à claire-voie, doublé ou non d'une haie d'essences locales mélangées (art. 5 des dispositions communes),
- soit d'une haie composée d'essences locales mélangées (art. 5 des dispositions communes),
- soit d'une clôture grillagée doublée ou non d'une haie d'essences locales mélangées (art. 5 des dispositions communes).

⇒ *Secteur Ux et Uxa*

La hauteur de la clôture n'excèdera pas 2 mètres.

Clôture sur rue :

Les clôtures seront composées :

- soit d'une grille à barreaudage vertical,
- soit d'un grillage à panneaux rigides sur poteaux métalliques de même teinte.

Clôture limites séparatives

Les clôtures seront composées :

- soit à l'identique de celles sur rue,
- soit d'un grillage sur poteaux métalliques de même teinte,
- soit d'un soubassement maçonné enduit de 0,40 m surmonté d'un système à claire-voie.

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

L'article 2 des dispositions communes s'applique.

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

B.3.a Plantations à maintenir et à créer

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

Les plantations doivent s'appuyer sur les structures paysagères existantes dans le secteur et utiliser les essences présentées dans la palette végétale intégrée dans les dispositions communes du règlement (art.5 des dispositions communes). La plantation de haies monospécifiques est interdite.

Excepté en zone Ua et Ux :

- Pour les unités foncières privatives d'une superficie comprise entre 0 et 600 m², au moins 30 % des espaces libres devront être traités en espace de pleine terre,
- Pour les unités foncières privatives d'une superficie supérieure à 600 m², au moins 50 % des espaces libres devront être traités en espace de pleine terre.

En limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle), des plantations diversifiées d'essences locales (art. 5 des dispositions communes) formant une haie bocagère devront être réalisées.

B.3.b Prescriptions concernant les éléments de paysage identifiés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (article L 151-19)

L'article 2 des dispositions communes s'applique.

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

L'article 2 des dispositions communes s'applique.

B.4 Stationnement

⇒ *Tous les secteurs*

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

⇒ *Secteurs Ub, Uc et Uh :*

Il est exigé pour les constructions nouvelles et aménagements de constructions existantes 1 place de stationnement minimum par logement créé à compter de la date d'approbation du PLU.

⇒ *Secteur Ux*



Il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher créée à compter de la date d'approbation du PLU.

C. EQUIPEMENT ET RESEAUX

C.1 Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.a Accès

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

Les accès et voiries devront respecter les conditions de sécurité et de salubrité publique mentionnées dans le Code de l'Urbanisme.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

C.1.b Voiries

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les cheminements et autres espaces publics ou collectifs devront permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

C.2 Desserte par les réseaux

C.2.a Eau potable

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

C.2.b Eaux usées

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

En absence de réseau public et uniquement dans ce cas, l'assainissement autonome pourra être autorisé sous réserve de respecter la législation en vigueur.

C.2.c Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, l'évacuation, éventuellement après rétention, des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

Le volume minimum de rétention sera dimensionné selon la surface imperméabilisée comme suit :

Surface imperméabilisée sur l'unité foncière	Volume de rétention minimum	Débit de fuite
De 100 m ² à 124 m ²	0.9 m ³	2l/s
De 125 m ² à 149 m ²	1.2 m ³	2l/s
De 150 m ² à 174 m ²	1.6 m ³	2l/s
De 175 m ² à 199 m ²	2.0 m ³	2l/s
De 200 m ² à 224 m ²	2.5 m ³	2l/s
Au-delà de 225 m ²	Etude spécifique à fournir	2l/s

C.2.d Autres réseaux

Dans la mesure du possible, les réseaux seront réalisés selon des techniques discrètes d'aménagement. Les branchements seront réalisés en souterrain.

Le génie civil anticipant la connexion des constructions et quartiers à aménager aux réseaux de communication électronique, notamment Très Haut Débit, est obligatoire.

Des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public et/ou privé jusqu'à la parcelle à desservir.

Zone 1AU

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

A.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles,
- Les exploitations forestières.

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

Les constructions et aménagements non interdits en raison de l'article A 1 sont autorisés à condition :

- Qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- Qu'ils soient réalisés sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble couvrant chaque secteur : 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUf, 1AUe.
- pour les constructions et installations à destination des activités des secteurs secondaires ou tertiaire, qu'elles ne soient pas génératrices de nuisances pour les constructions et installations environnantes, qu'ils ne créent pas de nuisances incompatibles avec la zone qui est à destination principale d'habitation (nuisances sonores, olfactives, lumineuses, liées au trafic routier...), et que la surface de plancher n'excède pas de 200 m².

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

Sont interdites les affectations suivantes :

- Le stationnement de caravanes isolées ou non liées à une habitation,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux,
- Les carrières,
- Les terrains de campings et de caravanage,
- Les habitations légères de loisirs.

A.4 Mixité fonctionnelle et sociale

Au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, les opérations suivantes comporteront une part minimale de logements sociaux (LLS ou PSLA) calculée sur la base du nombre de logements total de l'opération (arrondi à l'entier le plus proche) :

Secteurs concernés	Pourcentage minimum de logements sociaux (L 151-15 du CU)
La Tucole	20 % de logements locatifs sociaux (LLS) ou logements en prêt social location-accession (<i>PSLA</i>)
Au Heouga	20 % de logements locatifs sociaux (LLS) ou logements en prêt social location-accession (<i>PSLA</i>)

B. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

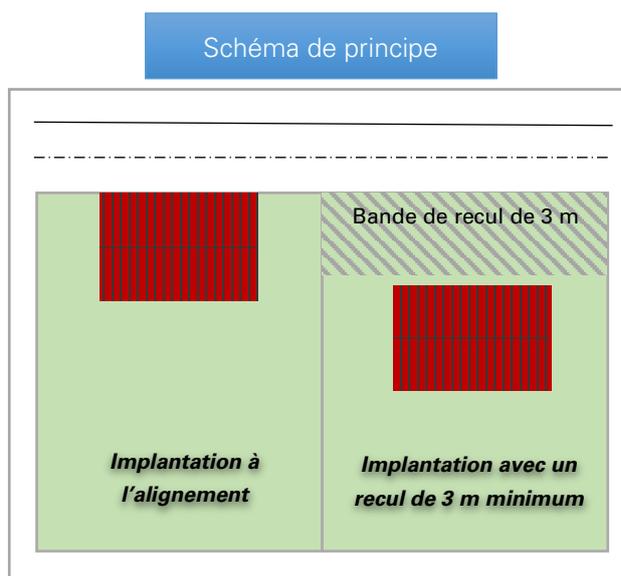
B.1 Volumétrie et implantation des constructions

B.1.a Recul et implantation des constructions

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

Les constructions, hors annexes et piscines, devront être implantée :

- Soit en limite de voie publique ou privée ou d'emprise publique ou des espaces communs qu'ils soient publics ou privés,
- Soit avec un retrait de 3 mètres minimum de voie publique ou privée ou d'emprise publique ou des espaces communs qu'ils soient publics ou privés.



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

Les constructions, hors annexes et piscines, devront être implantées :

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

→ **Implantation par rapport aux limites avec la zone agricole (A) :**

Les constructions, dont les annexes et piscines, seront implantées à une distance minimale de 5 mètres de la zone agricole (A).



B.1.b Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6.5 mètres.

La hauteur des annexes sera de 3,5 mètres maximum.

B.1.c Emprise au sol et densité

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

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

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

→ Dispositions générales

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

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

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

→ Toiture :

Les couvertures des toitures à plusieurs pans seront couvertes de tuiles type canal ou similaire et leur pente n'excédera pas 33 %.

Les toits-terrasses sont autorisés.

Les dispositions de production d'énergie solaire, notamment panneaux photovoltaïques, sont autorisés en toitures.

Annexes et vérandas : non réglementées.



→ **Façades :**

Les constructions nouvelles et les ravalements de façades devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments environnants. Les murs seront enduits.

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...),
- l'imitation de matériaux,
- les bardages métalliques.

Les annexes bâties de plus de 20 m² d'emprise au sol seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal. Les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces, le bardage bois est autorisé.

Annexes de moins de 20 m² : non réglementé.

→ **Clôtures :**

La hauteur de la clôture n'excèdera pas 1.80 mètre.

Clôture sur rue (limite de voie et d'emprise publique) :

Les clôtures seront composées :

- soit d'un soubassement maçonné enduit de 0,40 m surmonté d'un système à claire-voie, doublé ou non d'une haie d'essences locales mélangées (art. 5 des dispositions communes),
- soit d'une haie composée d'essences locales mélangées (art. 5 des dispositions communes),
- soit d'une clôture grillagée doublée ou non d'une haie d'essences locales mélangées (art. 5 des dispositions communes).

En limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle), des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage. Les murs sont interdits. Les poteaux nécessaires à la mise en place d'un grillage, d'un portillon ou d'un portail sont autorisés.

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

L'accompagnement paysager sera réalisé conformément aux indications mentionnées dans les OAP.

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

Les plantations doivent s'appuyer sur les structures paysagères existantes dans le secteur et utiliser les essences présentées dans la palette végétale intégrée dans les dispositions communes du règlement (art.5 des dispositions communes). La plantation de haies monospécifiques est interdite.

Pour les unités foncières privatives d'une superficie comprise entre 0 et 600 m², au moins 30 % des espaces libres devront être traités en espace de pleine terre,

Pour les unités foncières privatives d'une superficie supérieure à 600 m², au moins 50 % des espaces libres devront être traités en espace de pleine terre.



Dans chaque opération d'aménagement d'ensemble, un minimum de 10 % de la surface aménagée sera dédiée aux espaces communs de préférence plantés. Dans le cas où l'espace commun n'est pas réalisé d'un seul tenant, sa superficie minimale sera de 500 m².

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre minimum pour quatre places de stationnement.

B.4 Stationnement

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

Il est exigé pour les constructions nouvelles et aménagements de constructions existantes :

- logement social : 1 place minimum de stationnement par logement,
- logement non conventionné : 2 places minimum de stationnement par logement au sein l'unité foncière privative et 1 place minimum de stationnement supplémentaire créée sur les espaces communs, en dehors des voies publiques, par tranche de 2 logements arrondi à l'entier supérieur.



C. EQUIPEMENT ET RESEAUX

C.1 Desserte par les voies publiques ou privées

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

C.1.a Accès

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

Les accès et voiries devront respecter les conditions de sécurité et de salubrité publique mentionnées dans le Code de l'Urbanisme.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

C.1.b Voiries

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les cheminements et autres espaces publics ou collectifs devront permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles ou à créer se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds et de secours de faire demi-tour.

C.2 Desserte par les réseaux

C.2.a Eau potable

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

C.2.b Eaux usées

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

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

C.2.c Eaux pluviales

Le niveau le plus bas de chaque construction devra pouvoir être raccordé gravitairement aux amorces de branchement Eaux Pluviales ou aux noues et fossés en bord de voie.

Les eaux pluviales propres à chaque unité foncière seront déversées dans les noues attenantes aux parcelles. En cas d'absence de noues, la gestion des eaux pluviales par rétention sur chaque unité foncière doit se faire soit

- Par une toiture végétalisée
- Par une cuve de rétention accolée au bâtiment et isolée du gel ou enterrée,
- Par un système de noues engazonnées ou de bassins doux,

Les trois dispositifs peuvent être complémentaires.

Le volume minimum de rétention sera dimensionné selon la surface imperméabilisée comme suit :

Surface imperméabilisée sur l'unité foncière	Volume de rétention minimum	Débit de fuite
De 100 m ² à 124 m ²	0.9 m ³	2l/s
De 125 m ² à 149 m ²	1.2 m ³	2l/s
De 150 m ² à 174 m ²	1.6 m ³	2l/s
De 175 m ² à 199 m ²	2.0 m ³	2l/s
De 200 m ² à 224 m ²	2.5 m ³	2l/s
Au-delà de 225 m ²	Etude spécifique à fournir	2l/s

C.2.d Autres réseaux

Sauf impossibilité technique avérée, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain ou avec une technique discrète, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux.

Tous les réseaux implantés en façade sur rue seront regroupés.

Le génie civil anticipant la connexion des constructions et quartiers à aménager aux réseaux de communication électronique, notamment Très Haut Débit, est obligatoire.

Des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public et/ou privé jusqu'à la parcelle à desservir

Zone A

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

A.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites

Est interdite toute nouvelle construction, exceptées celles définies au paragraphe suivant : « A.2. Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières ».

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

Sont autorisées les destinations suivantes :

⇒ *Tous les secteurs*

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

⇒ *Secteur A*

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime,
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,
- Les logements nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que leurs annexes,
- L'extension (en une ou plusieurs fois) des constructions existante à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU, dans la limite globale de :
 - o 30 % de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
 - o ou 50 m² de surface de plancher supplémentaire.La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.
- La construction d'annexes à l'habitation dès que l'emprise au sol des annexes à créer, hors piscine, ne dépasse pas 50 m².

⇒ *Secteur Aaa*

- Toutes les constructions liées à l'activité agricole, notamment :
 - o La création de logement nouveau lié à une exploitation agricole,
 - o L'extension (en une ou plusieurs fois) des constructions existante à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU, dans la limite globale de :
 - 30 % de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
 - ou 50 m² de surface de plancher supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

 - o La construction d'annexes à l'habitation dès que l'emprise au sol des annexes à créer, hors piscine, ne dépasse pas 50 m².
 - o Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime,
 - o Les commerces et activités de services liés à une exploitation agricole,
 - o Les activités agrotouristiques (gîtes, camping à la ferme, ...),
 - o Les constructions et installations en lien ou utiles à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,
 - o Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole,
 - o Le changement de destination des constructions existantes,
 - o L'activité de restauration liée à une exploitation agricole.

⇒ *Secteur Ae*

- Le commerce, artisanat et activité de services dans la limite de 150 m² de surface de plancher dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- L'extension (en une ou plusieurs fois) des constructions existante à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU, dans la limite globale de :
 - o 30 % de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
 - o ou 50 m² de surface de plancher supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.
- La construction d'annexes à l'habitation dès que l'emprise au sol des annexes à créer, hors piscine, ne dépasse pas 50 m².

⇒ *Secteur Aj*

- Les constructions liées à la vocation de jardin d'une emprise au sol maximum de 20 m² par unité foncière.

⇒ *Secteur Alt*



- Les constructions nouvelles à usage d'hébergement touristique dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale cumulée, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Le changement de destination des constructions existantes à destination d'hébergement touristique ou de restauration,
- L'activité de restauration dès lors qu'elle n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- L'extension (en une ou plusieurs fois) des constructions existante à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU, dans la limite globale de :
 - o 30 % de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
 - o ou 50 m² de surface de plancher supplémentaire.La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.
- La construction d'annexes à l'habitation dès que l'emprise au sol des annexes à créer, hors piscine, ne dépasse pas 50 m².

⇒ *Secteur At*

- L'extension (en une ou plusieurs fois) des constructions existante à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU, dans la limite globale de :
 - o 30 % de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
 - o ou 50 m² de surface de plancher supplémentaire.La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.
- La construction d'annexes à l'habitation dès que l'emprise au sol des annexes à créer, hors piscine, ne dépasse pas 50 m².
- L'activité de restauration dès lors qu'elle n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Le changement de destination des constructions existantes,
- L'hébergement hôtelier et touristique dès lors qu'il n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'il ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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

Sont interdites les affectations suivantes :

⇒ *Secteurs A, Aj*

- les terrains de campings et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs,



- le stationnement de caravanes isolées,
- les dépôts de véhicules et de matériaux,

⇒ *Secteur Ae*

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

⇒ *Secteur At et Alt*

- les dépôts de véhicules et de matériaux.

A.4 Changement de destination

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

B. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

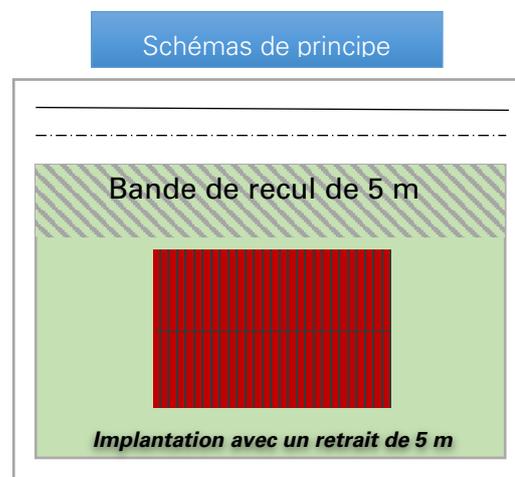
B.1 Volumétrie et implantation des constructions

B.1.a Recul et implantation des constructions

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

Bâtiments agricoles : non réglementé

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

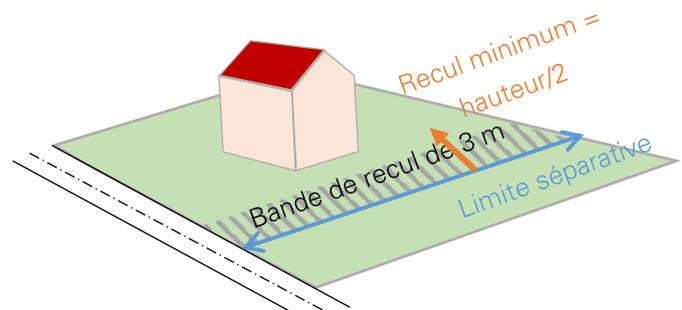


→ **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées :**

Bâtiments agricoles : non réglementé

Autres constructions : Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative si la hauteur de la construction n'excède pas 3.5 m sous sablière et si la longueur cumulée des constructions en limite n'excède pas 10 mètres pour une même limite et 20 mètres pour l'ensemble des limites de l'unité foncière,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Piscines : non réglementé.

→ **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Bâtiments agricoles et forestiers : non réglementé



Autres constructions : les annexes seront implantées dans un rayon de 30 mètres maximum autour de la construction principale.

B.1.b Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions nouvelles ne devra pas excéder :

- Bâtiment agricole : 10 m avec dépassement possible pour les impératifs techniques et ouvrages spécifiques (ex : silos),
- Autres constructions : 6.5 mètres,
- Annexes : 3,5 mètres.

Les extensions des constructions existantes pourront conserver la hauteur du bâtiment d'origine.

B.1.c Emprise au sol et densité

Les dispositions de l'article A2 s'appliquent.

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

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

→ Dispositions générales

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

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

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

→ Toiture :

- Bâtiments agricoles :

Les bâtiments avec des toitures monopente à un seul versant sont interdits.

Si la couverture est composée de dispositifs de production d'énergie solaire, notamment panneaux photovoltaïques, les dispositifs doivent couvrir l'intégralité du pan concerné, sauf en cas d'impossibilité technique ou économique.



- Autres constructions :

Les couvertures des toitures à plusieurs pans seront couvertes de tuiles type canal ou similaire et leur pente n'excédera pas 33 %.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante, la pente pourra être conservée.

Les dispositions de production d'énergie solaire, notamment panneaux photovoltaïques, sont autorisés en toitures.

Annexes et vérandas : non réglementées.

→ **Façades :**

- Bâtiments agricoles :

Les enduits devront être issus de la palette des teintes de l'article 6 des dispositions communes.

Un bardage sera mis en œuvre sur au moins une façade.

Les bardages bois teinte naturelle sont autorisés.

- Autres constructions :

Les constructions nouvelles et les ravalements de façades devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments environnants. Les murs seront enduits.

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...),
- l'imitation de matériaux,
- les bardages métalliques.

Les annexes bâties de plus de 20 m² d'emprise au sol seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal. Les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces, le bardage bois est autorisé.

Annexes de moins de 20 m² : non réglementé.

→ **Clôtures :**

- Bâtiments agricoles :

Les clôtures agricoles seront perméables pour la petite faune, sauf contrainte technique et /ou sanitaire.

- Autres constructions :

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

Clôture sur rue et emprise publique : elles seront composées :

- soit d'un soubassement maçonné enduit de 0,40 m surmonté d'un système à claire-voie, doublé ou non d'une haie d'essences locales mélangées (art. 5 des dispositions communes),



- soit d'une haie composée d'essences locales mélangées (art. 5 des dispositions communes),
- soit d'une clôture grillagée doublée ou non d'une haie d'essences locales mélangées (art. 5 des dispositions communes).

Autres clôtures : des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage. Les murs sont interdits. Les poteaux nécessaires à la mise en place d'un grillage, d'un portillon ou d'un portail sont autorisés.

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

L'article 2 des dispositions communes s'applique.

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

B.3.a Plantations à maintenir et à créer

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

Les plantations doivent s'appuyer sur les structures paysagères existantes dans le secteur et utiliser les essences présentées dans la palette végétale intégrée dans les dispositions communes du règlement (art.5 des dispositions communes). La plantation de haies monospécifiques est interdite.

Les constructions nouvelles feront l'objet d'un accompagnement paysager, notamment les constructions agricoles, cet accompagnement peut prendre différentes formes : haies, bosquets, massifs, plates-bandes,

B.3.b Prescriptions concernant les éléments de paysage identifiés (article L 151-19)

L'article 2 des dispositions communes s'applique.

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

L'article 2 des dispositions communes s'applique.

B.4 Stationnement

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

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



C. EQUIPEMENT ET RESEAUX

C.1 Desserte par les voies publiques ou privées

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

Les accès et voirie devront respecter les conditions de sécurité et de salubrité publique mentionnées dans le Code de l'Urbanisme.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

C.2 Desserte par les réseaux

C.2.a Eau potable

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

C.2.b Eaux usées

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

C.2.c Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant ou en l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux, que ces rejets n'accroissent pas significativement le risque de débordement aval des exutoires en cas d'orage. Dans le cas contraire, il sera obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention.

Zone N

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

A.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites

Est interdite toute nouvelle construction, exceptées celles définies au paragraphe suivant : « A.2. Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières ».

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

Sont autorisées les destinations suivantes :

⇒ *Tous les secteurs*

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

⇒ *Secteur N*

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière,
- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation dans les conditions suivantes :
 - o dans la limite de 50 m² de surface de plancher supplémentaire pour les constructions dont la surface de plancher n'excède pas 100 m²,
 - o dans la limite de 30 % de surface de plancher supplémentaire pour les constructions dont la surface de plancher excède 100 m².
- La construction d'annexes à l'habitation dès que l'emprise au sol des annexes à créer, hors piscine, ne dépasse pas 50 m².

⇒ *Secteur Naa*

- Toutes les constructions liées à l'activité agricole, notamment :
 - o La création de logement nouveau lié à une exploitation agricole,
 - o L'extension (en une ou plusieurs fois) des constructions existante à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU, dans la limite globale de :
 - 30 % de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
 - ou 50 m² de surface de plancher supplémentaire.



La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

- o Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime,
- o Les commerces et activités de services liés à une exploitation agricole,
- o Les activités agrotouristiques (gîtes, camping à la ferme, ...),
- o Les constructions et installations en lien ou utiles à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,
- o Les constructions et installations liées à l'exploitation agricole,
- o L'activité de restauration liée à une exploitation agricole.

⇒ *Secteur Nt*

- L'extension (en une ou plusieurs fois) des constructions existante à destination d'habitation à la date d'approbation du PLU, dans la limite globale de :
 - o 30 % de surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
 - o ou 50 m² de surface de plancher supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

- La construction d'annexes à l'habitation dès que l'emprise au sol des annexes à créer, hors piscine, ne dépasse pas 50 m².
- L'activité de restauration dès lors qu'elle n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Le changement de destination des constructions existantes,
- L'hébergement hôtelier et touristique dès lors qu'il n'est pas incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'il ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

⇒ *Secteur Nzn*

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du cours d'eau.

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

Sont interdites les affectations suivantes :

⇒ *Secteur N*

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



⇒ *Secteur Nt*

- les dépôts de véhicules et de matériaux.

⇒ *Secteur Nzn*

- les terrains de campings et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs,
- le stationnement de caravanes isolées,
- les dépôts de véhicules et de matériaux,
- Les affouillements et exhaussements de sols,
- Les installations classées.

A.4 Changement de destination

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

B. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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

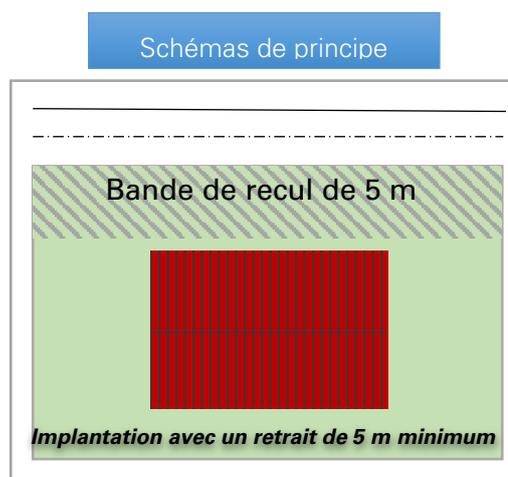
B.1 Volumétrie et implantation des constructions

B.1.a Recul et implantation des constructions

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

Bâtiments agricoles et forestiers : non réglementé

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

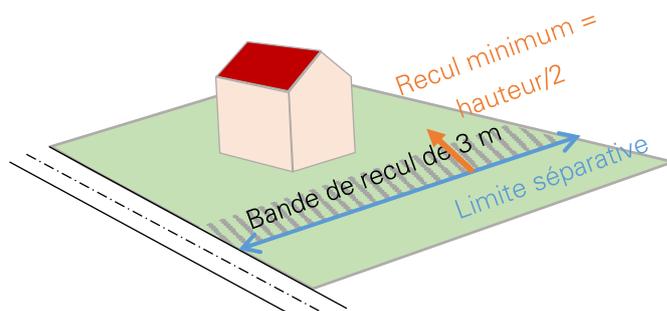


→ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Bâtiments agricoles et forestiers : non réglementé

Autres constructions : Toute construction doit être implantée :

- soit en limite séparative si la hauteur de la construction n'excède pas 3.5 m sous sablière et si la longueur cumulée des constructions en limite n'excède pas 10 mètres pour une même limite et 20 mètres pour l'ensemble des limites de l'unité foncière,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Piscines : non réglementé.

→ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres :

Bâtiments agricoles et forestiers : non réglementé



Autres constructions : les annexes seront implantées dans un rayon de 30 mètres maximum autour de la construction principale.

B.1.b Hauteur des constructions

La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder :

- Bâtiments agricoles et forestiers : non réglementé,
- Autres constructions : 6.5 mètres,
- Annexes : 3,5 mètres.

B.1.c Emprise au sol et densité

Les dispositions de l'article A2 s'appliquent.

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

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

→ **Dispositions générales**

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

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

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

→ **Toiture :**

- Bâtiments agricoles et forestiers :

Les bâtiments avec des toitures monopente à un seul versant sont interdits.

Si la couverture est composée de dispositifs de production d'énergie solaire, notamment panneaux photovoltaïques, les dispositifs doivent couvrir l'intégralité du pan concerné, sauf en cas d'impossibilité technique ou économique.

- Autres constructions :

Les couvertures des toitures à plusieurs pans seront couvertes de tuiles type canal ou similaire et leur pente n'excédera pas 33 %.



Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante, la pente pourra être conservée.

Les dispositions de production d'énergie solaire, notamment panneaux photovoltaïques, sont autorisés en toitures.

Annexes et vérandas : non réglementées.

→ **Façades :**

- Bâtiments agricoles et forestiers :

Les enduits devront être issus de la palette des teintes de l'article 6 des dispositions communes

Un bardage sera mis en œuvre sur au moins une façade.

Les bardages bois teinte naturelle sont autorisés.

- Autres constructions :

Les constructions nouvelles et les ravalements de façades devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments environnants. Les murs seront enduits.

Sont notamment interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...),
- l'imitation de matériaux,
- les bardages métalliques.

Les annexes bâties de plus de 20 m² d'emprise au sol seront traitées avec le même soin que le bâtiment principal. Les annexes devront être enduites sur toutes leurs faces, le bardage bois est autorisé.

Annexes de moins de 20 m² : non règlementé.

→ **Clôtures :**

- Bâtiments agricoles et forestiers :

Les clôtures agricoles seront perméables pour la petite faune, sauf contrainte technique et /ou sanitaire.

- Autres constructions :

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

Clôture sur rue et emprise publique : elles seront composées :

- soit d'un soubassement maçonné enduit de 0,40 m surmonté d'un système à claire-voie, doublé ou non d'une haie d'essences locales mélangées (art. 5 des dispositions communes),
- soit d'une haie composée d'essences locales mélangées (art. 5 des dispositions communes),
- soit d'une clôture grillagée doublée ou non d'une haie d'essences locales mélangées (art. 5 des dispositions communes).

Autres clôtures : des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées, elles pourront être doublées d'un grillage. Les murs sont interdits. Les poteaux nécessaires à la mise en place d'un grillage, d'un portillon ou d'un portail sont autorisés.



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

L'article 2 des dispositions communes s'applique.

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

B.3.a Plantations à maintenir et à créer

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

Les plantations doivent s'appuyer sur les structures paysagères existantes dans le secteur et utiliser les essences présentées dans la palette végétale intégrée dans les dispositions communes du règlement (art.5 des dispositions communes). La plantation de haies monospécifiques est interdite.

Les constructions nouvelles feront l'objet d'un accompagnement paysager, notamment les constructions agricoles, cet accompagnement peut prendre différentes formes : haies, bosquets, massifs, plates-bandes,

B.3.b Prescriptions concernant les éléments de paysage identifiés (article L 151-19)

L'article 2 des dispositions communes s'applique.

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

L'article 2 des dispositions communes s'applique.

B.4 Stationnement

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

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



C. EQUIPEMENT ET RESEAUX

C.1 Desserte par les voies publiques ou privées

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

Les accès et voiries devront respecter les conditions de sécurité et de salubrité publique mentionnées dans le Code de l'Urbanisme.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès.

C.2 Desserte par les réseaux

C.2.a Eau potable

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

C.2.b Eaux usées

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

C.2.c Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant ou en l'absence de réseau, les rejets pourront être évacués vers les fossés ou les cours d'eau à condition qu'ils existent et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux, que ces rejets n'accroissent pas significativement le risque de débordement aval des exutoires en cas d'orage. Dans le cas contraire, il sera obligatoire d'équiper le terrain d'un dispositif individuel de rétention.