Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Commune de MIOS (33380)

Département de Gironde

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n° 4 : Règlement écrit



PLU approuvé	le 11 février 2019
Modification Simplifiée n° 1 approuvée	le 19 septembre 2019
Déclaration de projet approuvée	le 3 juin 2022
Modification n° 2 approuvée	le 16 novembre 2023

APRES Modification Simplifiée n°2

En rouge texte ajouté // En rouge barré texte supprimé

agence escoffier

Immeuble Pont d'Aquitaine
14 rue Cantelaudette
33310 LORMONT
t. : +33 (0)556 777 668
f. : +33 (0)556 777 510
@ : escoffier.urba@wanadoo.fr

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Sommaire

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLU 5

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 36
ZONE U1 37
ZONE U2 48
ZONE U3 60
ZONE U4 73
ZONE UH 85
ZONE UNC 97
ZONE UY 108
ZONE UZ 114

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 118
ZONE AU1 119
ZONE AU1z 128
ZONE AU2a 135
ZONE AU2b 137
ZONE AU2c 139
ZONE AU2d 141
ZONE AU20 143
ZONE AU2Y 145

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 147
ZONE A 148

TITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 156
ZONE N 157

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AU TERRITOIRE COUVERT PAR LE PLU



Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Article 1 : Champ d'application territorial du plan local d'urbanisme

Le présent règlement, tant dans ses dispositions écrites que graphiques, s'applique au territoire de la commune de Mios (département de la Gironde). Il s'impose à toute personne physique ou morale, publique ou privée.

Article 2 : Portée du règlement

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.101-1, L.101-2 et L.151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Il fixe les règles applicables aux terrains situés dans les différentes zones et secteurs couvert par le plan.

Il se substitue aux règles générales de l'urbanisme prévues au chapitre I, du titre I du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21, dont le maintien en vigueur est prévu à l'article R.111-1 du même code. Sont également applicables, nonobstant le présent règlement, les dispositions d'urbanisme édictant des règles relatives à l'occupation du sol ayant leur fondement dans le code de l'urbanisme. Demeurent également applicables les dispositions rappelées à titre d'information dans les annexes du plan local d'urbanisme, et notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol.

Tous travaux, constructions, aménagements, changements de destination, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ouvrages, installations, opérations et travaux divers réalisés sur des terrains ou partie de terrain localisés dans l'une ou l'autre des zones délimitées au(x) document(s) graphique(s) doivent être conformes au présent règlement et à ses documents graphiques.

Les lois et autres règlements en vigueur restent applicables et s'appliquent aux règles propres du présent PLU, sauf dispositions plus contraignantes prescrites par le présent règlement.

Outre sa partie écrite, le règlement comprend des documents graphiques délimitant les différentes zones mentionnées à l'article 3 ci-après et, le cas échéant, des prescriptions réglementaires particulières édictées au travers d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) par quartier ou par secteur.

Les occupations et utilisations du sol doivent être d'une part conformes aux dispositions du règlement, qu'il soit écrit ou graphique, et d'une part compatibles avec les OAP lorsqu'elles existent.

Article 3 : Division du territoire communal en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles ainsi que zones naturelles et forestières, telles que délimitées au document graphique du présent règlement. Ce dernier fixe les règles applicables pour chacune de ces zones et, le cas échéant, leurs sous-secteurs.

Les zones urbaines correspondent aux secteurs déjà urbanisés de la commune et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont repérées au document graphique en zones U et répondent aux règles énoncées au titre 2 du présent règlement.
Elles recouvrent :

- la zone U1 : zone urbaine centrale autour du centre bourg ancien de Mios qui constitue un secteur d'intensification urbaine nécessaire au développement d'une centralité urbaine renforcée. Sa vocation est de favoriser le renouvellement urbain et la densification du bâti en prolongeant la continuité ou la semi-continuité des constructions. La zone U1 favorise également la diversification des fonctions urbaines et la mixité de l'habitat. L'ensemble de la zone est desservi par l'assainissement collectif. Elle comprend un secteur :

- **le secteur U1in** qui se distingue du reste de la zone U1 au regard de l'identification à l'atlas des zones inondables d'un risque inondation par débordement du ruisseau « la Leyre », conduisant à interdire toute nouvelle construction dans le secteur, à l'exception des piscines liées à une construction principale existante à la date d'approbation du PLU.

- la zone U2 : zone urbaine regroupant les quartiers résidentiels périphériques et en extension de la zone urbaine centrale de Mios. Sa vocation est d'optimiser le tissu urbain au regard de la proximité de la zone avec les équipements publics centraux de Mios d'une part et les équipements commerciaux situés sur la ZAC Terres Vives d'autre part, tout en maitrisant qualitativement et quantitativement les possibilités de densification, au regard de la physionomie générale des quartiers et de la capacité des réseaux. L'ensemble de la zone U2 est desservi par l'assainissement collectif. Elle comprend un secteur :

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

- **le secteur U2in** qui se distingue du reste de la zone U2 au regard de l'identification à l'atlas des zones inondables d'un risque inondation par débordement du ruisseau « la Leyre », conduisant à interdire toute nouvelle construction dans le secteur, à l'exception des piscines liées à une construction principale existante à la date d'approbation du PLU.
- **le secteur U2p** qui recouvre un ensemble de terrains arborés dont la qualité paysagère et environnementale est à préserver.

- la zone U3 : zone urbaine regroupant le bourg de Lacanau-de-Mios et les quartiers résidentiels immédiatement en extension de celui-ci. La vocation de la zone U3 est de maintenir les proportions existantes du tissu urbain, principalement composé de bâti pavillonnaire, pour leur permettre d'évoluer raisonnablement au regard du réseau de desserte existant et de la capacité des réseaux publics d'eau et d'assainissement. L'ensemble de la zone U3 est desservie par l'assainissement collectif. Elle distingue deux autres secteurs :

- **le secteur U3a** qui recouvre le noyau ancien du bourg de Lacanau-de-Mios, et qui favorise la diversification des fonctions urbaines, à l'appui d'une volonté de renforcement des fonctions de centralité commerciale de proximité à la dimension potentielle du bourg de Lacanau ;
- **le secteur U3'** qui se différencie le long de l'avenue de Verdun par une implantation du bâti très en retrait par rapport à la voie et dont les espaces adjacents traités en espaces verts plantés, offre une séquence urbaine très aérée. La vocation du secteur vise à préserver l'esprit d'une rue jardin en maintenant des reculs d'implantation par rapport à la voie plus importants que dans le reste de la zone.

- la zone U4 : zone urbaine de moyenne ou faible densité, essentiellement composée de bâti pavillonnaire récent, qui s'est développé le long ou à proximité des principaux axes de circulation, de part et d'autre du quartier de Lacanau-de-Mios. La vocation de la zone U4 est de conserver la typologie discontinue du bâti tout en limitant les possibilités d'urbanisation, au regard notamment de la capacité des réseaux et du réseau de desserte existante. L'ensemble de la zone U4 est desservie par l'assainissement collectif. Elle comporte trois autres secteurs :

- **les secteurs U4a et U4b** qui se distinguent par la nécessité de limiter les accès par rapport à l'avenue Armand Rodel (D216) et de réglementer la distance d'implantation du bâti par rapport aux éléments paysagers à protéger notamment le long de la D216.
- **le secteur U4i** qui se différencie par une vulnérabilité au risque incendie augmentée compte-tenu de son positionnement en bout de réseau par rapport à l'AEP, imposant un retrait d'implantation des constructions plus important par rapport au massif forestier (zone N) que dans le reste de la zone U4.

- la zone UE : zone urbaine destinée à l'accueil d'équipements publics structurants (équipements scolaires et sportifs notamment). L'ensemble de la zone UE est desservi par l'assainissement collectif.

- la zone UH : zone urbaine de très faible densité correspondant aux hameaux anciens et aux secteurs d'habitat rural de la commune, situés au sein du milieu naturel et généralement constitués autour d'un noyau bâti ancien d'origine agricole. La vocation de la zone UH est de permettre une évolution très mesurée de ces quartiers, au regard des qualités paysagères et patrimoniales à ne pas altérer et des ambiances rurales à préserver, auquel s'ajoute la nécessité d'appliquer un principe de précaution compte-tenu du risque feux de forêt. La zone UH n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif.

Elle comprend trois secteurs :

- **le secteur UH1** qui regroupe l'ensemble des quartiers ruraux situés d'une part en rive gauche du ruisseau « la Leyre », d'autre part en rive droite de celui-ci au sud du bourg de Mios ainsi que quelques hameaux situés en milieu naturel en partie nord du territoire communal ;
- **le secteur UHL** qui couvre le quartier de Lillet, et qui distingue de surcroit **le sous-secteur UHLp** autour de son bourg historique, afin de tenir compte de la présence d'un patrimoine bâti ancien rural important et d'une structure paysagère singulière par rapport au reste du territoire ;

- la zone UNc : zone urbaine de moyenne ou faible densité, essentiellement composée de bâti pavillonnaire récent, qui s'est développée le long des principaux axes de circulation, de part et d'autre de l'agglomération de Mios, et où subsistent ponctuellement des constructions anciennes d'origine agricole, dont certaines offrent des qualités patrimoniales intéressantes en tant que marqueurs de l'identité rurale de la commune. La vocation de la zone UNc est de conserver la typologie discontinue du bâti tout en y limitant l'urbanisation, notamment au regard de l'absence de desserte de la zone par le réseau d'assainissement collectif. Elle comprend un secteur :

- **le secteur UNci** qui se différencie par une vulnérabilité plus forte par rapport au risque incendie, imposant une limitation des possibilités d'urbanisation et retrait d'implantation des constructions plus important par rapport au massif forestier (zone N) que dans le reste de la zone UN.

- la zone UY : zone urbaine à vocation d'activités économiques devant permettre de favoriser autant le développement du tissu économique existant que la diversification des activités présentes dans la zone. Elle comprend un secteur :

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

- **le secteur UYNc1,** zone d'activités artisanale ancienne sur Mios, qui se différencie par un fonctionnement en assainissement autonome, non raccordé au réseau d'assainissement collectif.

- la zone UZ : zone urbaine à vocation dominante d'habitat, qui recouvre les lots viabilisés, livrés et habités de la ZAC Terres Vives. Elle distingue en outre deux secteurs :

- **le secteur UZe,** destiné à l'accueil de nouveaux équipements publics, notamment scolaires,
- **le secteur UZx**, destiné à l'accueil d'équipements commerciaux.

L'ensemble de la zone UZ est actuellement desservi par l'assainissement collectif.

Les zones à urbaniser recouvrent les secteurs de la commune, peu ou non urbanisés, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme, au sein desquels l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation préalable des équipements et réseaux nécessaires à la desserte des constructions à implanter dans la zone et à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Elles sont repérées au document graphique en zones AU et répondent aux règles énoncées au titre 3 du présent règlement.

Au regard de l'état des équipements (voies publiques, eau, électricité et assainissement), les zones à urbaniser sont de deux natures (AU1 et AU2) :

La zone AU1 : zone à urbaniser dont l'urbanisation doit être réalisée sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble couvrant la totalité de l'un ou de plusieurs secteurs définis au sein de la zone AU1. Le phasage ; et les modalités de mise en œuvre sont précisés dans l'OAP-04 > ~~allée~~ avenue de la Libération (Pièce n°3 du PLU).

La zone AU1z : zone à urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, compte-tenu de la présence à son immédiate périphérie, des réseaux publics existants permettant le raccordement des nouveaux équipements nécessaires à la desserte de la zone AU1z, en cohérence avec sa capacité d'accueil. La zone AU1z correspond à la ZAC Terres Vives en cours de réalisation. Elle est de surcroit constructible dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble valant pour toute la zone.

Les zones AU2, zones à urbaniser à moyen terme dont l'urbanisation est subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme en raison de l'absence ou de l'insuffisance en termes de capacité des voiries et réseaux publics existants à la périphérie immédiate de chaque zone, ne permettant pas immédiatement de desservir de nouvelles constructions et installations.

Les zones AU2 distinguent plusieurs zones :

- les zones AU2a, AU2b, AU2c et AU2d, destinées à l'accueil de nouvelles constructions à vocation dominante d'habitat et situées au sein de l'agglomération urbaine de Mios ;

- les zones AUY2 et AUYNc2, destinées à l'extension des zones d'activités existantes,

- la zone AU20, secteur de renouvellement urbain situé à la périphérie immédiate du bourg de Mios

- la zone AU2, située en extension urbaine dans le prolongement de l'agglomération de Mios et destinée à l'accueil d'équipements publics ainsi qu'à la réalisation d'un programme de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.

Les zones agricoles correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Les secteurs classés en zone agricole sont repérés au document graphique en zone A et répondent aux règles énoncées au titre 4 du présent règlement.

Les zones naturelles et forestières correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles répondent aux règles énoncées au titre 5 du présent règlement et sont repérées au document graphique en zone N. Elles comprennent différents secteurs qui sont indicés selon leur nature et leur vocation spécifique :

- la zone N : zone naturelle couvrant les espaces forestiers de la commune et exclusivement destinée à l'accueil des activités et installations forestières. Elle englobe par ailleurs sept secteurs distincts :

- **un secteur Ncu,** ayant vocation à conserver son caractère naturel et ouvert au titre des coupures d'urbanisation majeures à l'échelle du territoire communal, pour préserver durablement les grands corridors de passage de la faune sauvage ;
- **un secteur Nd,** ayant vocation à conserver son caractère naturel tout en admettant des installations nécessaires aux activités en lien avec l'environnement, au traitement des eaux usées et au traitement des déchets organiques notamment ;

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

- **un secteur Ne,** ayant vocation à conserver son caractère naturel tout en admettant la gestion d'équipements d'intérêt collectifs existants, en lien avec les services de gendarmerie et le centre autoroutier ;
- **un secteur Ni,** ayant vocation à conserver son caractère naturel tout en admettant la réalisation d'aménagements strictement liés à la lutte contre l'incendie de feux de forêt ;
- **le secteur NL,** ayant vocation à conserver son caractère naturel tout en admettant l'accueil d'équipements d'intérêt public ou collectif et d'installations à vocation touristique, sportive et de loisirs de plein air. Ce secteur comprend 7 sous-zones, se distinguant par leur destination ou leur localisation :
  - NLbl : zone correspondant à la base de loisirs de Lacanau-de-Mios ;
  - NLbc : zone destinée à l'accueil d'installations et d'activités sportives, notamment de plein-air, au Nord du bourg de Mios ;
  - NLca : zone destinée à l'accueil d'installations à vocation touristique et de loisirs de plein air dans le secteur dit de Caudos gare ;
  - NLp : zone destinée à l'accueil d'installations et d'activités scolaires et périscolaires, sportives et à vocation touristique (camping et caravaning), dans le secteur dit de Paulon ;
  - NLsb : zone destinée à l'accueil d'installations à vocation touristique de plein-air (camping et caravaning) dans le secteur dit de Saint-Brice ;
  - NLbi : zone correspondant au parc et à la place Birabeille, le long de la Leyre, dans le bourg de Mios ;
  - NLf : zone destinée à l'accueil de la maison de la chasse, dans le secteur de Lillet.
- **un secteur Ny,** ayant vocation à conserver son caractère naturel tout en admettant la gestion et l'extension éventuelle de bâtiments et installations existantes en lien avec des activités économiques ;
- **un secteur Ner,** caractérisé par la présence de parcs photovoltaïques et ayant vocation à en accueillir de nouveaux.

- la zone NC : zone naturelle autorisant la possibilité d'activités liées à l'extraction de sables et granulats.

- la zone NP : secteurs forestiers occupés par un habitat rural de très faible densité, correspondant aux écarts et anciennes clairières habitées au cœur du massif forestier. La vocation de la zone NP est de protéger l'intérêt paysager, architectural et patrimonial des sites existants, en préservant leur identité rurale et en interdisant toute nouvelle construction, à l'exception des piscines, des changements de destination et des constructions à destination agricole.

- la zone NS : zone de protection stricte qui couvrent les secteurs de la commune où les enjeux écologiques et environnementaux sont les plus forts : notamment les secteurs de la commune identifiés au titre du réseau Natura 2000 dont la vallée de la Leyre ainsi que les abords des grands cours d'eau, les principaux étangs, les lagunes et les zones humides, dont les zones humides prioritaires délimitées par le SAGE Leyre.

Article 4 : Modes d'occupation ou d'utilisation du sol réglementés par zones

1) Les constructions, installations et travaux autorisés ou interdits dans chaque zone

L'article R123-9 du Code de l'Urbanisme fixe les destinations qui peuvent être retenues pour une construction, soumise à autorisation de construire :
- l'habitation,
- l'hébergement hôtelier,
- les bureaux,
- le commerce,
- l'artisanat,
- l'industrie,
- l'exploitation agricole ou forestière,
- la fonction d'entrepôt,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'article R421-19 fixe les autres travaux, installations et aménagements ne relevant pas de ces 9 destinations et soumis à permis d'aménager (PA) :

a) Les lotissements :
-qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement. Les équipements pris en compte sont les équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur ;
-ou qui sont situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, dans les abords des monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement ;

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;

c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs ;

d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu à l'article R. 111-42 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;

e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;

f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;

g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;

i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;

j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;

k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ;

l) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis prévu à l'article L. 444-1, destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage, permettant l'installation de plus de deux résidences mobiles mentionnées à l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage ;

m) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation d'au moins deux résidences démontables créant une surface de plancher totale supérieure à quarante mètres carrés, définies à l'article R. 111-51 et constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

L'article R421-23 fixe les autres travaux, installations et aménagements ne relevant pas de ces 9 destinations qui doivent être précédés d'une déclaration préalable (DP) :

a) Les lotissements autres que ceux soumis à permis d'aménager, mentionnés au a) de l'article R. 421-19 ;

b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 115-3, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et de la pêche maritime et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;

c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;

d) L'installation, pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous :
-sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;
-sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans.
Pour le calcul de la durée de trois mois par an mentionnée au cinquième alinéa, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte ;

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;

f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

g) Les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé en application de l'article L. 113-1 ;

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ;

i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, lorsqu'ils ont lieu sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou par un document d'urbanisme en tenant lieu, de modifier ou de supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal, prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article ;

j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;

k) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis prévu à l'article L. 444-1, destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage, ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;

l) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation de plusieurs résidences démontables définies à l'article R. 111-51, créant une surface de plancher totale inférieure ou égale à quarante mètres carrés, constituant l'habitat permanent de leurs occupants et ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19.

Sont par ailleurs soumis aux dispositions du Code de l'Environnement les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) les usines, ateliers, dépôts, chantiers, et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients :
- soit pour la commodité du voisinage,
- soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques,
- soit pour l'agriculture,
- soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages,
- soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie,
- soit pour la conservation des sites et des monuments
- ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

2) Le contenu du règlement

Chaque zone peut comporter tout ou partie des règles suivantes :

Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	
Article 1	Les occupations et utilisations du sol interdites
Article 2	Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières
Conditions de l'occupation du sol	
Article 3	Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public.
Article 4	Les conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement ainsi que, dans les zones non desservies par l'assainissement collectif, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel
Article 5	*La superficie minimale des terrains constructibles (supprimé par la loi ALUR)*
Article 6	L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8	L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Article 11	L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, ainsi que, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer la protection ou la préservation des éléments du patrimoine bâti contribuant à l'identité locale de la commune
Article 12	Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
Article 13	Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
Article 15	Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations ou aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales
Article 16	Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations ou aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques
Possibilités maximales d'occupation du sol	
Article 9	L'emprise au sol maximale admise pour les constructions sur le terrain d'assiette du projet
Article 10	La hauteur maximale autorisée pour les constructions
Article 14	*Le coefficient d'occupation du sol (supprimé par la loi ALUR)*

3) Les dispositions ou servitudes complémentaires aux zones

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer (EBC)

Les documents graphiques du règlement délimitent, conformément à la légende, des espaces boisés classés dans lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les éléments à préserver au titre du patrimoine local d'intérêt paysager

En complément des EBC, les ensembles paysagers, haies et arbres isolés identifiés au titre du patrimoine local (article L151-23 du code de l'urbanisme) sont reportés au document graphique du présent règlement. Ils doivent être conservés et mis en valeur selon les dispositions réglementaires édictées à l'article 13 de chaque zone.

Les bâtiments à protéger au titre de leur intérêt patrimonial

Au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, le PLU peut délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou patrimonial et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Les éléments de patrimoine bâti considérés les plus caractéristiques de l'identité de Mios ont été identifiés et reportés au document graphique du présent règlement. Ils concernent des granges, du petit patrimoine rural ainsi que les éléments bâtis à valeur patrimoniale, ne faisant pas l'objet d'autre mesure de protection particulière au titre de la loi du patrimoine de 1930 (monuments historiques ou AVAP notamment).

Lorsqu'un élément du patrimoine bâti est identifié comme devant être protégé en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, sa démolition totale ou partielle est soumise à permis de démolir et peut être refusée pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Les aménagements nécessaires à leur amélioration, réhabilitation ou rénovation sont admises selon les dispositions réglementaires édictées à l'article 11 de chaque zone.

Le secteur de diversité commerciale

Le « secteur de diversité commerciale » dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Les emplacements réservés

En application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, en précisant les collectivités ou organismes publics bénéficiaires, sont reportés au document graphique.

Les servitudes et secteurs de mixité sociale

L'article L.151-15 du code de l'urbanisme permet de délimiter au règlement, dans les zones U et AU du PLU, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. Le pourcentage minimum de logements sociaux à réaliser est précisé à l'article 2 de chaque zone concernée.

De même dans les zones U et AU, l'article L.151-41 du code de l'urbanisme offre la possibilité aux communes d'instaurer des servitudes permettant de prévoir des emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements, dans le respect des objectifs de mixité sociale. Les emplacements réservés pour mixité sociale figurent au document graphique du présent règlement.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Le tableau ci-après présente le pourcentage minimum à réaliser selon les secteurs de la commune au titre des secteurs de mixité sociale ainsi que la localisation des emplacements réservés inscrits en vue de la réalisation de 100% de logements sociaux conventionnés au titre des servitudes de mixité sociale.

Zone concernée	% affecté au logement social	Nombre de logements / programme	Servitude de mixité sociale	ER pour mixité sociale	
U1	- 25% minimum - 40 % minimum	- entre 4 et 8 logements - 9 logements et plus	Ensemble de la zone		
				A	50%
				D	100%
				E	100%
U2	- 25% minimum - 40 % minimum	- entre 4 et 8 logements - 9 logements et plus	Ensemble de la zone		
				B	100%
				F	100%
U3	- 25% minimum - 40 % minimum	- entre 4 et 8 logements - 9 logements et plus	Ensemble de la zone		
U4	- 25% minimum - 40 % minimum	- entre 4 et 8 logements - 9 logements et plus	Ensemble de la zone		
AU1	- 40% minimum	- 18 logements et plus	Ensemble de la zone		
AU1z	- 34% minimum	291 logements sociaux au total	Ensemble de la zone		
AU2a	- 25% minimum - 40 % minimum	- entre 4 et 8 logements - 9 logements et plus	Ensemble de la zone		
AU2b	- 25% minimum - 40 % minimum	- entre 4 et 8 logements - 9 logements et plus	Ensemble de la zone		
AU2c	- 25% minimum - 40 % minimum	- entre 4 et 8 logements - 9 logements et plus	Ensemble de la zone		
AU2d	- 25% minimum - 40 % minimum	- entre 4 et 8 logements - 9 logements et plus	Ensemble de la zone		
AU2				C	100%

Article 5 : Dérogations

En vertu de l'article L.152-4 du Code de l'Urbanisme, il peut être dérogé aux dispositions du présent règlement afin de permettre :
- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- la réalisation de travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant dans les conditions définies par décret.

Article 6 : Reconstruction après sinistre ou restauration de certains bâtiments

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre depuis moins de deux ans est autorisée dès lors que la construction avait été régulièrement édifiée. La règle surface pour surface se substitue aux dispositions du présent PLU, sous réserve que la reconstruction ne porte pas atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique, ne se situe pas dans l'emprise d'un emplacement réservé, et n'expose pas les biens ou les personnes à un risque naturel ou technologique ayant été à l'origine du sinistre.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment démoli depuis moins de dix ans n'est autorisée que dans les zones urbaines et à urbaniser du PLU, dans les mêmes conditions que visées au paragraphe ci-dessus.
Sous réserve des dispositions de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut également être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, à condition que la construction soit repérée au document graphique du PLU au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ladite construction.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Article 7 : Bonus de constructibilité

En application de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme, un bonus de constructibilité de 20% du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, soit à la hauteur ou/et à l'emprise au sol, est admis dans toutes les zones U et AU du PLU, pour toute construction faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale, ainsi que pour la réalisation de tout programme comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation uniquement en zones U1 et U2 et dans les zones AU2.
-L'exemplarité environnementale est définie à l'alinéa 1 er de l'article R. 171-3 du code de la construction et de l'habitation comme étant une construction qui atteint des résultats minimaux en termes d'impact sur le changement climatique liés aux composants du bâtiment et évalué sur l'ensemble du cycle de vie du bâtiment. Ces résultats minimaux sont fixés par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie, dans le domaine mentionné au 4° de l'article R.172-4.
-Selon l'alinéa 1 er de l'article R. 171-2 du code de la construction et de l'habitation, une construction fait preuve d'exemplarité énergétique si elle atteint des résultats minimaux, en termes de besoin en énergie, de consommation en énergie primaire, de consommation en énergie primaire non renouvelable et en termes d'impact sur le changement climatique de la consommation en énergie primaire. Ces résultats minimaux sont fixés par arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie, dans les domaines mentionnés aux 1° à 3° de l'article R. 172-4 du code de la construction et de l'habitation.

Article 8 : Constructions et installations liées aux équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Par dérogation à l'article 6 des dispositions applicables à chacune des zones, les locaux techniques et équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectifs dont la proximité avec la voie est indispensable en raison de leur nature, de leur usage ou de leur fonctionnement, tels que les transformateurs électriques, pylônes de téléphonie mobile, stations de pompage ou de relevage, sous-stations de gaz, abris ou containers relatifs à la collecte des déchets, abris bus, etc. peuvent être implantés librement par rapport à l'alignement des voies.

Par dérogation à l'article 7 des dispositions applicables à chacune des zones, les mêmes locaux techniques et équipements liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés librement par rapport aux limites séparatives.

Article 9 : Zones traversées par un ouvrage à haute ou très haute tension (HTB > 50 000 volts)

Dans les zones du PLU traversées par un ouvrage HTB :
- les règles de prospect et d'implantation ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité précitées telles que mentionnées dans la liste des servitudes d'utilité publique.
- RTE a la possibilité de modifier ou de surélever tout ou partie des ouvrages de Transport d'Électricité pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

Article 10 : Marges de recul et conditions d'accès sur routes départementales

Marges de recul imposées sur routes départementales hors agglomération et hors tissus urbanisés

Par délibération en date du 18 décembre 1991, le Département a prescrit des marges de recul de part et d'autre des voies départementales dans le cas de l'implantation de nouvelles constructions selon les normes ci-dessus :

- Routes départementales de **1ère catégorie**, les **RD 3 et 5** (au sud de l'A 63) et **RD 216** (de l'A660 vers le département des Landes) :
  - habitations : 35 mètres de l'axe de la voie
  - autres constructions : 25 mètres de l'axe de la voie
- Routes départementales de **2ème catégorie**, les **RD 5** (au nord de l'A 63) et **RD 108** :
  - habitations : 25 mètres de l'axe de la voie
  - autres constructions : 20 mètres de l'axe de la voie
- Routes départementales de **3ème catégorie**, la **RD 216** :
  - habitations : 15 mètres de l'axe de la voie
  - autres constructions : 10 mètres de l'axe de la voie
- Routes départementales de 4ème **catégorie**, les **RD 216E1 et RD 216E2** :
  - habitations : 10 mètres de l'axe de la voie
  - autres constructions : 8 mètres de l'axe de la voie

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Accès sur routes départementales hors agglomération

Les nouveaux accès sur les routes départementales de 1ère et 2ème catégorie sont interdits.

Les nouveaux accès sur les routes départementales de 3ème et 4ème catégorie pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité l'exigent.

Le Centre Routier Départemental devra être systématiquement consulté pour avis pour tout permis de construire ou autorisation d'urbanisme entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur route départementale.

Les accès pourront être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou pour celle des personnes l'utilisant. Cette situation est appréciée notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.

Article 11 : Règlement départemental de voirie

Les articles 20 à 24 et 35 à 38 du règlement départemental de voirie, tels qu'annexés au présent PLU, s'imposent à toutes les zones.

Article 12 : Interdiction des constructions et installations en dehors des espaces urbanisés des communes le long des autoroutes, routes express, déviations et routes classées à grande circulation (loi Barnier)

Les articles L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme stipulent : *« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. L Cette interdiction ne s'applique pas :*
1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
4° Aux réseaux d'intérêt public ;
5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.
Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existant. »
La RD 3 (entre l'A 660 vers le sud) et la RD 216 (de la RD 3 vers le département des Landes) sont classées routes à grande circulation par le décret du 6 juin 2009. Elles sont dès lors soumises aux dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

Article 13 : Isolement acoustique des constructions affectées par le bruit au voisinage des infrastructures de transports terrestres

La loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 (modifiée le 22 septembre 2000) vise à renforcer la prévention de la nuisance contre le bruit d'une part et à contraindre l'occupation des sols d'autre part, quand la nuisance ne peut être évitée. Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres ainsi que la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre des voies concernées par la législation contre le bruit est établi par arrêté préfectoral, selon les niveaux sonores de référence fixés par arrêté du 30 mai 1996.

Les largeurs affectées par le bruit de part et d'autre des tronçons concernés sont les suivantes :

Catégorie de l'infrastructure	Largeur des secteurs affectés par le bruit (1)
1	300 mètres
2	250 mètres
3	100 mètres
4	30 mètres
5	10 mètres

La commune de Mios est concernée par les arrêtés préfectoraux suivants :
- l'arrêté préfectoral du 2 juin 2016 de classement sonore
- l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;
- l'arrêté du 25 avril 2003 concernant les établissements d'enseignement, de santé et dans les hôtels.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Sont ainsi classées sur la commune de Mios :
- **l'A63** en catégorie 1
- **l'A660** en catégorie 2 et 3,
- **la RD3** en catégories 3, 4 et 5,
- **la RD5** en catégorie 3 et 4,
- **la RD216** en catégories 2, 3 et 4,
- **la voie ferrée Bordeaux-Irun** en catégorie 2.

Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit le long des infrastructures précitées doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs :
- pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum doit être conforme aux articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996 (relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit) ;
- pour les bâtiments d'enseignement, pour les bâtiments de santé, de soins ou d'action sociale, et pour les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, l'isolement acoustique minimum est déterminé en application de celui des trois arrêtés du 25 avril 2003 spécifique au type de bâtiments considérés.

Les niveaux sonores à prendre en compte pour la construction des bâtiments inclus dans les secteurs affectés par le bruit sont :

Catégorie de l'infrastructure	Niveau sonore au point de référence (en période diurne)	Niveau sonore au point de référence (en période nocturne
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

Article 14 : Prise en compte du risque inondation par remontée de nappe et du risque retrait et gonflement des argiles

1) La sensibilité de la commune au risque de « remontées de nappes phréatiques » a été étudiée et cartographiée par le BRGM. Dans les secteurs de la commune identifiés avec un niveau de sensibilité élevé et fort (selon les cartes présentées en annexe du PLU), en l'absence de mesures techniques adaptées (de type cuvelage au niveau des fondations) les sous-sols et caves enterrées pourront être refusés. De plus, dans les secteurs de la commune non desservis par l'assainissement collectif, le pétitionnaire devra justifier au moment de la demande de permis de construire de la mise en place de mesures techniques spécifiques et adaptées.
2) Un risque faible en termes de retrait et gonflement des argiles a également été identifié par le BRGM sur certains secteurs de la commune, dont la cartographie est annexée au présent PLU. Dans ces zones, il est conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol avant construction. Une telle étude doit permettre de vérifier la nature et la géométrie des formations géologiques dans le proche sous-sol, afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction envisagée.

Article 15 : Prévention des feux de forêt

La commune de Mios, en raison de sa surface boisée importante et du nombre de départs de feux de surface enregistrés, est classée dans le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) comme étant exposée au risque feu de forêt. Par ailleurs, la commune étant classée comme forestière, l'obligation de débroussaillement et le maintien en état débroussaillé (conformément à la loi du 6 juillet 1992) sont obligatoires :
- sur les zones situées à moins de 200 m de terrains en nature de bois, forêts, landes, plantations ou reboisements ;
- dans un rayon de 50 m minimum autour des constructions,
- dans une largeur de 10 m de part et d'autre des voies privées d'accès à l'habitation.

Le débroussaillement et le maintien en état débroussaillé doivent être effectués par le propriétaire des constructions, terrains et installations ou son ayant droit ou la locataire non saisonnier.

De plus, en application de l'arrêté préfectoral du 1er juin 1989, un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux de forêt entre des propriétés clôturées est imposé approximativement tous les 500 mètres. Il devra en être de même à l'extrémité de toute voie en impasse, au sein ou hors d'un lotissement.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Article 16 : Traitement paysager de la bande inconstructible établie au contact des zones naturelles en prévention des feux de forêt

Au sein des bandes inconstructibles définies dans toutes les zones urbaines et dans la zone agricole, dès lors que celles- ci sont situées au contact du massif forestier, classé en zone N, il est préconisé de planter :

- sur la moitié de la largeur de la bande inconstructible de 12 mètres, soit sur 6 mètres,
- sur la moitié de la largeur de la bande inconstructible de 25 mètres, soit sur 12,5 mètres,

des essences végétales locales peu inflammables ni combustibles, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

En particulier, il convient d'éviter la plantation de feuillus facilement combustibles et/ou inflammables.

La présente disposition ne s'applique pas dans le cas des zones urbaines ou agricole situées au contact de la zone Ni, dont la vocation est spécifiquement dédiée à la réalisation d'aménagements liés à la lutte contre l'incendie de feux de forêt ainsi que la zone NL, dont la vocation est de conserver un caractère naturel.

Article 17 : Défense incendie en zones urbaines

Règles générales

Le service public de la DECI (Défense Extérieure Contre l'Incendie) est placé sous l'autorité du Maire qui est le détenteur du pouvoir de police spéciale DECI. Le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) assure un rôle de conseiller technique auprès de la collectivité.

Le seuil de consultation du SDIS est fixé selon les principes suivants :
- absence de consultation pour les risques très faibles, les certificats d'urbanisme et déclarations préalables ;
- consultation pour les projets d'habitat groupé ou lotissement comportant une création de réseaux et d'équipements publics ;
- consultation par les services instructeurs dans le cadre des établissements recevant du public (ERP) et immeubles de grande hauteur.

La réglementation applicable est fixée par l'arrêté préfectoral du 20 juin 2017 portant règlement du département de la DECI, et disponible sur le site :

http://www.gironde.gouv.fr/Politiques-publiques/Securite

Règlement communal

Qualification du risque	Zones concernées	Projets concernés	Moyens nécessaires	Observations
Risque ordinaire	**U1 – U2 – U3 Zone à urbanisation forte**	Toute construction ne présentant pas de risque supérieur à ordinaire **(1)**.	**Obligatoirement** : hydrant 60m3 /2 heures ou réserve de 120m3 **(3)** **Implantation** : à moins de 200m de l'habitation à défendre **(2)**	**Pas de consultation préalable du SDIS 33**
Risque faible	**U4 – UHLp Zone à urbanisation modérée**	Habitat groupé ou individuel. Surface de plancher cumulée inférieure à 250m2. **si non risque ordinaire**	**Obligatoirement** : hydrant 30 m3 /1 heure ou réserve de 30m3 **(3)** **Implantation** : à moins de 200m de l'habitation à défendre **(2)**	Dépôt d'une demande d'installation en Mairie **(4)** pour les installations privées "REI" **(5)** **Pas de consultation préalable du SDIS 33**
Risque très faible	**UHL – UH1 – Unc Zones à urbanisation faible**	Habitat diffus individuel isolée ou jumelé. Surface de plancher cumulée inférieure à 250m2. **si non risque ordinaire**	**Obligatoirement** : hydrant 30m3 /1 heure ou réserve de 30m3 **(3)** **Implantation** : à moins de 400m de l'habitation à défendre **(2)**	Dépôt d'une demande d'installation en Mairie **(4)** pour les installations privées "REI" **(5)** **Pas de consultation préalable du SDIS 33**
Autres risques	**autres zones**	**Consultation préalable en mairie ou SDIS 33**		

(1) Risque important, très important ou particulier : Zone d'activités, zones industrielles, ICPE, ERP, bâtiment collectif, camping, exploitation agricole S > 1000m2, établissement soumis au code du travail, accessibilité particulière, etc.

(2) Distance entre le REI et l'habitation à défendre : s'apprécie par les voies normales d'accès à l'habitation.

(3) Réserve souple : de 30 à 120m3 selon le risque et secteur, accessible depuis la voie publique, installation selon préconisations SDIS

(4) Obligation : Toute demande d'installation privée doit recevoir une approbation signée de la mairie et une validation de la réalisation par le SDIS

(5) REI (Ressource d'Eau Incendie) : dossier de demande d'installation disponible en mairie

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Condition de délivrance de l'autorisation

Toute nouvelle construction est subordonnée à la condition que les dispositifs de défense incendie aient été préalablement réalisés et validés dans le secteur concerné. Lorsque les réseaux ne permettent pas d'obtenir le débit et la pression règlementaires, la défense incendie peut-être assurée par des réserves d'eau respectant les règles en vigueur : volume, distance, aspiration adaptée, demi-raccord correctement orienté, accessibilité, etc.).

Accès au service de défense incendie

Pour permettre l'accès du SDIS, les voies publiques ou privées doivent supporter le poids d'un engin de 160 kN (90 kN par essieu), résister au poinçonnement 80N/cm² sur 0,2 m² et être aménagées selon les caractéristiques suivantes :
- les voies en impasse de plus de 25 mètres et desservant plus de deux logements devront permettre le croisement et le retournement des engins de secours (5 mètres minimum + aire aux normes) ;
- pour les voies desservant un seul logement l'accès peut-être de 3 mètres sous réserve que le retournement soit possible sur la parcelle ;
- les voies sous porche, balcon ou pont auront un gabarit minimum de 3 mètres de large et 3,50 mètres de hauteur afin de permettre le passage des engins de secours ;
- lorsque l'accès à des groupements de logements comporte un dispositif de fermeture, ce dernier doit permettre le passage des engins de secours. Son ouverture doit être compatible et validée par les services du SDIS.

Article 18 : Droit à la ville pour les personnes handicapées

Toute construction doit prendre en compte l'accès à la ville par les personnes handicapées (mobilité réduite, déficience visuelle, etc.) qu'il s'agisse de l'aménagement ou de la construction de nouveaux logements, de réalisation d'accès, de circulation piétons ou de stationnements dans le respect des lois et règlement afférent à ce domaine. Tout projet de construction devra intégrer, dans sa conception et sa réalisation, l'accessibilité des personnes handicapées.

Article 19 : Aménagement des seuils d'accès aux voies publiques ou privées

Pour tout accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, le seuil des longrines des portails et portillons devra respecter une hauteur correspondante à un devers maximum de 2% par rapport à la rive de chaussée existante au niveau de la voie publique.

Article 20 : Changement d'affection des annexes

Dans les zones agricoles et naturelles, le changement d'affection d'une annexe existante à la date d'approbation du PLU est interdit.

Article 21 : Changement de destination des constructions en zones A et N

Le changement de destination d'une construction, identifiée comme telle au présent règlement, est soumis au moment de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme :
- en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) ;
- en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Article 22 : Projets soumis à déclaration ou à autorisation préalables

1- Le permis de démolir

Les projets de démolition portant sur tout ou partie d'un bâtiment situé en zone U, A ou N du PLU et identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et reporté comme tel aux documents graphiques du présent règlement, sont soumis à autorisation préalable, en vertu de la délibération du conseil municipal en date du 19 octobre 2012, tel qu'annexée au PLU. Leur démolition totale ou partielle pourra être refusée.

2- Les clôtures

Tout projet de clôture est soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire de Mios, selon la délibération du conseil municipal en date du 15 mars 2014, tel qu'annexée au PLU.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Article 23 : Collecte des déchets et assimilés

Dans l'ensemble des zones du PLU, les nouvelles constructions devront respecter l'arrêté municipal du 13/11/2017 en matière de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Article 24 : Obligations en matière d'assainissement collectif et non collectif, de rejet des eaux pluviales et des eaux de piscine

Dans les zones desservies par le réseau d'assainissement collectif, le raccordement en gravitaire doit être privilégié.

Dans les zones d'assainissement non collectif, la nature des filières à mettre en œuvre dépend de l'aptitude des sols. Dans ces zones dépourvues d'assainissement collectif, les installations individuelles d'assainissement autonome doivent être conformes aux normes en vigueur fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif. En outre, elles ne doivent pas présenter de risques de pollution des eaux souterraines ou superficielles, ni engendrer de nuisances olfactives. La réalisation ou la réhabilitation d'une installation d'assainissement non collectif doit faire l'objet d'une attestation de conformité du projet par le service public de l'assainissement non collectif (SPANC), attestant de la conformité du projet d'installation au regard des prescriptions règlementaires.

En secteur défavorable à l'assainissement autonome, le pétitionnaire devra justifier d'une étude hydrogéologique confirmant la faisabilité et la définition d'un système conforme au règlement du SPANC.

L'évacuation des eaux pluviales est interdite dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Pour tout aménagement privé ou public (hors domaine public routier), toute construction qui génère une imperméabilisation du sol, les eaux pluviales doivent être totalement gérées à la parcelle par rétention et infiltration :

- Calcul du volume à stocker sur la base d'une pluie de 50 l/m2 imperméabilisé, soit V (m3) = S (m2) × 0.05 (m) (S = surface imperméabilisée du projet. V = volume à stocker)

- Le volume à stocker ou le fond du système d'infiltration doit être aménagé de sorte à être au-dessus du toit du niveau haut de la nappe.

- Les aménagements, dits mesures compensatoires, permettant de créer ce volume de stockage peuvent être de différentes natures : noues enherbées, tranchées d'infiltrations et ou de drainage, chaussées à structure réservoir, structure alvéolaire ultra légère (SAUL), bassins d'infiltration, etc.

- Le SIBA peut autoriser soit un débit de fuite limité à 3 litres/seconde/hectare soit une surverse. Ce débit de fuite correspond à celui du terrain naturel du Bassin d'Arcachon avant tout aménagement. Tout débit de fuite vers le domaine public (fossé, etc.) est soumis à autorisation préalable des services du SIBA ou du gestionnaire de l'exutoire. Le SIBA se réserve la possibilité de refuser ce débit de fuite suivant le contexte local. Dans certains cas, l'autorisation donnée par le SIBA est conditionnée à la réalisation d'un branchement spécifique aux frais du demandeur.

Le rejet des eaux de piscines (en particulier les vidanges de bassin) est interdit dans le réseau public d'assainissement des eaux usées. Dès lors que l'utilisation des agents chimiques destinés à la désinfection des eaux de piscines est conforme aux normes d'hygiène et de sécurité applicables aux piscines et baignades aménagées, et que tous les rejets des eaux de vidange des bassins font l'objet d'une neutralisation avant rejet, en se conformant aux doses d'utilisation préconisées par le fabricant et aux fiches de toxicité fournies, la vidange des bassins de natation peut être effectuée dans le réseau d'eaux pluviales après accord du gestionnaire de ce réseau, ou être infiltré sur la parcelle concernée. Il convient également de noter que la loi du 3 janvier 2003 relative à la sécurité des piscines a modifié le code de la construction et de l'habitation en ajoutant un chapitre sur la sécurité des piscines.
Cette loi impose depuis le 1er janvier 2006 que toutes les piscines (existantes ou nouvellement construites) soient équipées d'un dispositif de sécurité normalisé visant à prévenir les risques de noyade.

Article 25 : Adaptations mineures

En vertu de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement 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.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Article 26 : Fossés, crastes, cours d'eau : conservation à ciel ouvert et création de zones non aedificandi

Tous les cours d'eau, fossés ou crastes, en domaine public ou privé, doivent être conservés à ciel ouvert sauf autorisation expresse des services du SIBA et cas spécifiques liés à des obligations d'aménagement (création d'ouvrages d'accès aux propriétés, programme d'urbanisation communal, etc.). Cette mesure est destinée d'une part, à ne pas aggraver les caractéristiques hydrauliques, et d'autre part, à faciliter leur surveillance et leur nettoyage. Les remblaiements ou élévations de murs dans le lit des fossés sont proscrits. L'élévation de murs bahuts, de digues en bordure de fossés, ou de tout autre aménagement, ne sera pas autorisée, sauf avis dérogatoire du service gestionnaire dans le cas où ces aménagements seraient destinés à protéger des biens sans créer d'aggravation par ailleurs. Une analyse hydraulique pourra être demandée suivant le cas.

Lorsqu'un fossé/craste ou cours d'eau est concerné par un projet d'urbanisme, une largeur libre minimale doit être maintenue :

- de 3 mètres minimum de largeur à partir du haut de la berge d'un fossé, une craste ou un cours d'eau structurant dans toutes les zones ;
- de 1,5 mètres de part et d'autre de l'axe d'un fossé, d'une craste ou d'un cours d'eau dans les zones U.

Lorsque la parcelle à aménager est bordée ou traversée par une canalisation d'eaux pluviales, les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 1,50 mètre de part et d'autre de cet ouvrage.

Lorsque la parcelle est bordée par un fossé, les clôtures devront être implantées à plus d'1 m des berges de ce fossé.

Sauf dérogation concernant des cas particuliers (centre-ville, terrains en pente, etc.), le seuil du bâti de toutes les nouvelles constructions doit se situer à une cote de + 30 cm minimum par rapport au terrain naturel tout en se situant au-dessus du niveau de la voirie.

Article 27 : Définitions réglementaires

27-1 Définition des destinations de constructions

Conformément au code de l'urbanisme, les règles édictées par le présent règlement du PLU peuvent être différentes, dans une même zone, selon la nature des constructions soumises à autorisation de construire, au regard des 9 catégories suivantes :

- l'habitation
- hébergement hôtelier
- les bureaux
- le commerce
- l'artisanat
- l'industrie
- l'exploitation agricole ou forestière
- la fonction d'entrepôt
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'habitation

Les constructions destinées à l'habitation recouvrent l'habitat individuel ainsi que l'habitat collectif et portent sur toutes les catégories de logements : les logements libres, les logements sociaux, les résidences pour personnes âgées et les logements adaptés notamment pour les personnes handicapées, les résidences pour étudiants, les résidences de tourisme, les loges de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés en location, etc.

L'hébergement hôtelier

La destination hôtelière d'une construction est caractérisée par le caractère temporaire de l'hébergement, ainsi que l'existence d'espaces et services communs propres à l'activité d'hébergement (réception, restaurant, blanchisserie, salons, …) gérés par la structure d'accueil.

Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier Inclus notamment les hôtels, motels, pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences destinées aux jeunes travailleurs, aux travailleurs immigrants ainsi que les internats et les colonies de vacances.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Les bureaux

La destination de bureaux correspond aux locaux où sont exercées des activités économiques de services (conseil, étude, ingénierie, informatique, gestion, etc.) sans accessibilité des activités à la clientèle ou supposant une accessibilité limitée des locaux à celle-ci. Cela comprend notamment les locaux de la direction générale d'une entreprise (services généraux, financiers, juridiques et commerciaux). Les professions libérales relèvent de la destination de bureau lorsque l'accessibilité à la clientèle est limitée.

Le commerce

La destination de commerce regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens (produits et marchandises) ou de services constituant des activités de présentation et de vente directe au public.

L'artisanat

Les constructions destinées à l'artisanat abritent des activités de fabrication, de transformation, de réparation, de prestations de service ou de commercialisation de produits issus d'un métier manuel, qui sont exercées par un artisan seul ou avec l'aide d'un nombre maximum de 10 salariés.

L'industrie

Les constructions destinées à l'industrie visent l'ensemble des activités collectives de production de biens commercialisables à partir de matières brutes utilisant des procédés de fabrication industriels.

L'entrepôt

Les constructions destinées à l'entrepôt correspondent aux constructions nécessaires au stockage de produits et marchandises industriels, artisanaux ou commerciaux.

L'exploitation agricole ou forestière

Les constructions destinées à l'exploitation agricole recouvrent les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement d'une unité économique, dirigée par un exploitant qui met en valeur des sols, et dont la surface minimale d'installation est fixée par arrêté ministériel selon des types de cultures ou le pâturage du bétail. L'exploitation agricole recouvre dès lors toute activité correspondant à l'exploitation de cultures ou d'élevage et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement du cycle végétal ou animal, ainsi que les activités constituant le prolongement de l'activité de production agricole.

Les constructions destinées à l'exploitation forestière comprennent les bâtiments et installations nécessaires à l'ensemble des activités et travaux liés à la production et la récolte du bois, dans un objectif marchand.

Les services publics ou d'intérêt collectif

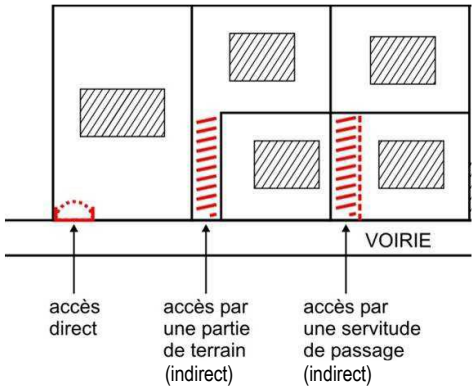
Les constructions et installations destinées aux services publics ou d'intérêt collectif recouvrent les locaux affectés aux services publics administratifs communaux, départementaux, régionaux ou nationaux, les équipements de superstructure à usage collectif d'intérêt général culturels, socioculturels, cultuels, sportifs et de loisirs, les établissements d'enseignement primaire, secondaire, universitaire et supérieur, les établissements hospitaliers, sanitaires, sociaux, de défense et de sécurité, ainsi que les équipements d'infrastructure et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, fluides, énergie, télécommunications, …) et les services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, etc…).

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

27-2 Lexique règlementaire

Accès

Correspond au linéaire de façade du terrain (portail) ou à la limite de la construction (porche ou porte de garage), dit **accès direct**, ou de l'espace (bande d'accès ou servitude de passage), dit **accès indirect**, par lequel les véhicules motorisés pénètrent sur le terrain d'assiette du projet, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale. Tout terrain non accessible par un accès direct ou indirect n'est pas constructible.



Acrotère

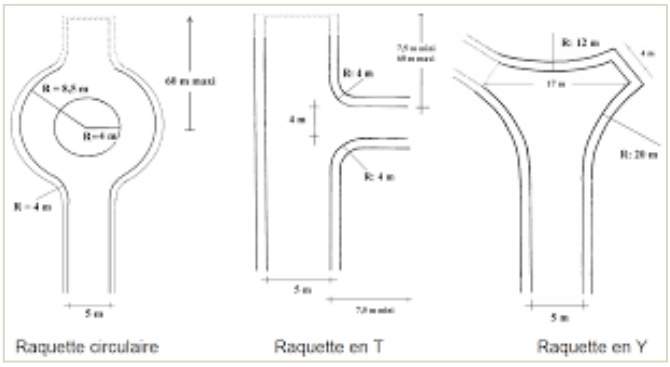
Elément d'une façade situé en bordure d'une toiture terrasse pour permettre le relevé d'étanchéité du bâtiment, et constituant un rebord ou garde-corps plein ou à claire voie.

Affouillement

Enlèvement localisé de terre végétale par creusement volontaire dans le sol.

Aire de retournement

Une aire de retournement correspond à l'espace nécessaire permettant de faciliter les manœuvres et les demi-tours. Réalisée soit sous forme de placette circulaire, en T ou un Y (voir schéma ci-dessous), l'aire de retournement ne constitue pas un espace de stationnement et est destinée aux livreurs, aux éboueurs, aux pompiers et autres véhicules utilitaires.



Alignement

Détermination de la limite entre le domaine routier (public ou privé) actuel ou futur, et la propriété privée riveraine.
Voir Voie et emprise publique

Aménagement

Tout travaux (même créateur de surface supplémentaire de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Annexe (ou construction annexe)

L'annexe à une construction principale constitue un accessoire et non une extension du bâtiment considéré. C'est une construction secondaire et de dimensions réduites, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale (garage, abri de jardin, remise à bois, etc.). En ce sens, l'annexe n'est affectée ni à l'habitation, ni à l'exploitation agricole ni à l'activité économique ou tertiaire. L'annexe peut être accolée ou non au bâtiment principal avec lequel elle entretient un lien fonctionnel, en étant toutefois matériellement séparée et sans pouvoir communiquer avec ce dernier. Les piscines ne constituent pas une annexe à l'habitation ; elles sont considérées comme une construction à part entière.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Arbre de haute tige
Arbre dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,3 mètre du sol et qui atteint au moins 4 mètres de hauteur, par opposition aux arbres à basse tige ou arbustes.

Architecture traditionnelle
Désigne un mode de production architecturale spontanée, réalisé à partir des matériaux présents sur place (pierres souvent extraites des carrières locales ou récupérées dans les champs) et qui se développe dans un secteur géographique déterminé. L'architecture traditionnelle se caractérise généralement par la simplicité des techniques et moyens employés ; ses caractéristiques homogènes (en termes de volume et d'aspect notamment) favorisent une intégration harmonieuse de la (ou des) construction(s) au sein de la rue ou dans l'environnement, notamment sous l'angle paysager.

Avant-toit (ou auvent ou débord de toiture)
Petit toit en surplomb, en général à un seul pan, en saillie sur un mur.

Baie
Ouverture dans un mur, constituant l'éclairage principale d'une pièce et qui créée une vue vers l'extérieur.

Bande d'accès
Une bande d'accès est une voie ou chemin de statut privé qui dessert un terrain privé et un seul logement.

Bâtiment d'exploitation (agricole ou forestier)
Bâtiment servant à stocker les productions agricoles ou sylvicoles (excepté les silos), les outils et le matériel mécanique, les intrants (engrais, etc.) ainsi que les bâtiments de stabulation (nécessaire à l'hébergement des animaux d'élevage).

Chaussée
Partie d'une voie destinée à la circulation automobile.

Changement de destination
Consiste à donner à une construction existante une destination différente de celle qu'elle avait jusqu'alors, au sens de l'article R.421-17 du code de l'urbanisme.

Chemin
Voie de terre carrossable, empruntée usuellement par les engins agricoles (tracteurs par exemple) et les promeneurs. Les pistes forestières de lutte contre l'incendie entretenues par la DFCI (défense de la forêt contre les incendies) ne sont pas concernées par cette définition.

Claire-voie
Elément d'une construction ou d'une clôture qui présente des vides.






Clôture
Enceinte construite ou végétale qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Une déclaration est obligatoire pour tous travaux de clôture, faisant l'objet de l'édification d'un ouvrage. Les haies végétales ne sont également pas soumises à demande d'autorisation de clôture.

Construction annexe **Voir Annexe**

Construction principale
Tout édifice neuf ou toute extension ou modification, admis dans une zone et entrant dans le champ d'application des permis de construire et des déclarations préalables, en lien avec l'une des 9 destinations de constructions autorisées au titre du Code de l'Urbanisme.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Contigu(e)
Est contigu (ou en contiguïté) un bâtiment accolé à une limite ou à un autre bâtiment. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, ou un porche, ne constituent pas des constructions contiguës.

Date d'approbation du PLU
Le 11 février 2019

Distance (entre deux constructions)
Distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux (y compris les bow-windows et les balcons) et les parties enterrées de la construction.

DECI
Défense extérieure contre l'incendie, conformément au règlement départemental relatif aux règles applicables à la défense incendie en milieu urbain.

Eaux

Eaux industrielles
Ensembles des eaux dont les caractéristiques varient d'une industrie à l'autre. En plus de matières organiques, azotées ou phosphorées, elles peuvent également contenir des produits toxiques, des solvants, des métaux lourds, des micropolluants organiques ou des hydrocarbures. Certaines d'entre elles doivent faire l'objet d'un prétraitement avant d'être rejetées dans les réseaux de collecte.

Eaux ménagères
Eaux rejetées par les installations domestiques (hors eaux vannes) provenant des salles de bains et cuisines, généralement chargées de détergents, graisses, solvants et débris organiques.

Eaux pluviales
Eaux provenant des pluies atmosphériques.

Eaux usées
Ensembles des eaux rejetées par les installations domestiques (eaux ménagères + eaux vannes).

Eaux vannes
Eaux rejetées depuis les toilettes. Elles nécessitent un traitement avant d'être rejetées dans le milieu naturel.

Egout du toit
Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout du toit correspond généralement à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau.

Elément d'intérêt architectural à protéger
Tout ou partie d'un élément bâti considéré emblématique du patrimoine d'intérêt local de la commune, protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Dispositif de protection visant à préserver les constructions isolées ou ensembles architecturaux ou urbains de qualité ainsi que le petit patrimoine rural.

Elément d'intérêt paysager à protéger
Elément paysager considéré remarquable ou emblématique du patrimoine d'intérêt local de la commune, protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Dispositif de protection visant à préserver les arbres isolés, haies bocagères ou boisements spécifiques, en complément des espaces boisés classés (EBC).

Emplacement réservé
Réserve foncière dont le destinataire est une personne morale publique en vue de la réalisation ultérieure de voies, ouvrages, constructions, installations d'intérêt général ou d'équipements publics.

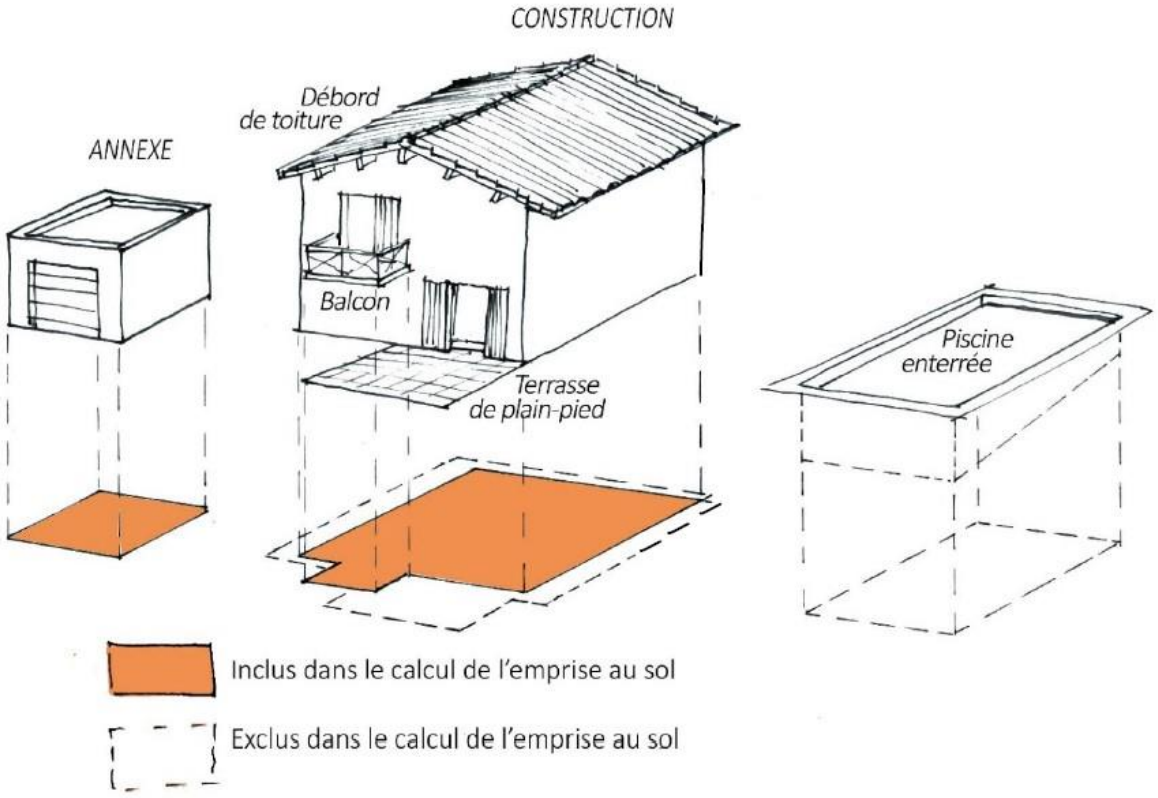
Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Emprise

Emprise au sol d'une construction

Correspond au rapport entre la surface du terrain d'assiette du projet et la surface occupée par la projection verticale au sol de la construction projetée.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol :
- les éléments de modénature ou détails architecturaux de façade inférieurs ou égaux à 0,60 mètre (balcons, bow-windows, débords de toits, etc.) ;
- les terrasses non couvertes ;
- les balcons inférieurs à 0,60 mètre ;
- les rampes d'accès et les parties totalement enterrées de la construction ;
- les piscines dont l'emprise au sol est inférieure **ou égale** à 24 m².



Emprise d'une voie

Assiette du terrain nécessaire à la réalisation d'une voie carrossable, y compris ses accotements ou trottoirs et le cas échéant, ses terre-pleins centraux.

Emprise publique

Constitue une emprise publique, tout espace faisant partie du domaine public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains : voie publique, place, square, dégagement urbain ouvert à la circulation piétonne, sente piétonne, aires de stationnement, cours d'eau, etc.

Equipement public

Construction ou installation d'intérêt général satisfaisant un besoin collectif, réalisée ou gérée par ou pour une personne publique ou par un organisme privé, sans but lucratif, poursuivant un but d'intérêt général, ou d'utilité publique et habilité à réaliser ou gérer l'équipement concerné.

Espace boise classé (EBC)

Bois, forêt, parc, jardin, haie, réseaux de haies, plantations d'alignement ou arbre isolé, à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement interdit tout changement d'affectation, et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Espace en pleine terre

Surface d'un terrain qui n'est pas artificialisée, ni imperméabilisée en surface ou en sous-sol.

Sont notamment interdits dans les espaces en pleine terre :
- les voiries de toute nature, les bandes d'accès et les servitudes de passage,
- l'aménagement de tout stationnement,
- la construction de tout type de bassins à fond étanche (dont notamment les piscines),

Toutefois, sont admis dans les espaces en pleine terre :
- les dispositifs d'assainissement individuel.
- les dispositifs d'arrosage enterré, les dispositifs permettant d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite réalisés sur des constructions existantes ainsi que les clôtures,
- les constructions et installations techniques d'emprise limitée nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que antennes de téléphonie mobile, éoliennes, poteaux, pylônes, transformateurs et installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications.

Espace libre

Surface de terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement, les accès et les aménagements de voirie nécessaires à la construction ou l'opération présente sur la parcelle. Les terrasses accessibles, les bandes plantées et les cheminements piétons sont à compter dans les espaces libres.

Espace végétalisé (ou aménagé)

Espaces libres d'un projet, traités en espaces verts.

Exhaussement

Action qui constitue à augmenter la hauteur d'une construction par surélévation du niveau du terrain naturel.

Existante (construction ou installation)

Est réputée existante une construction ou installation dont la structure et le gros œuvre préexistaient à la date d'approbation de la révision du PLU par le conseil municipal.

Extension

Augmentation du volume d'une construction existante, soit par surélévation totale ou partielle, soit par augmentation de l'emprise au sol de la construction, soit par affouillement de sol, qui génère une augmentation de la surface de plancher.

Façade

Façade d'une construction

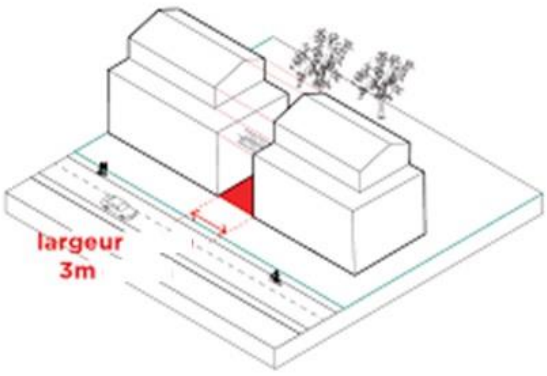
Face verticale d'un bâtiment, située au-dessus du niveau du sol. Elle peut comporter une ou plusieurs baies.

Façade d'un terrain

Limite de terrain longeant l'emprise d'une voie (publique ou privée).

Faille

La faille est une césure verticale totale du volume bâti qui permet le morcellement d'une partie du linéaire de la façade afin de créer des perméabilités visuelles depuis la voie à l'échelle du piéton, vers le cœur d'îlot. Elle peut accueillir des terrasses, des jardins suspendus, des passerelles ou autres dispositifs permettant l'appropriation des espaces extérieurs ou constituer simplement une échappée visuelle vers l'intérieur de l'îlot depuis la voie.



Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Faîtage

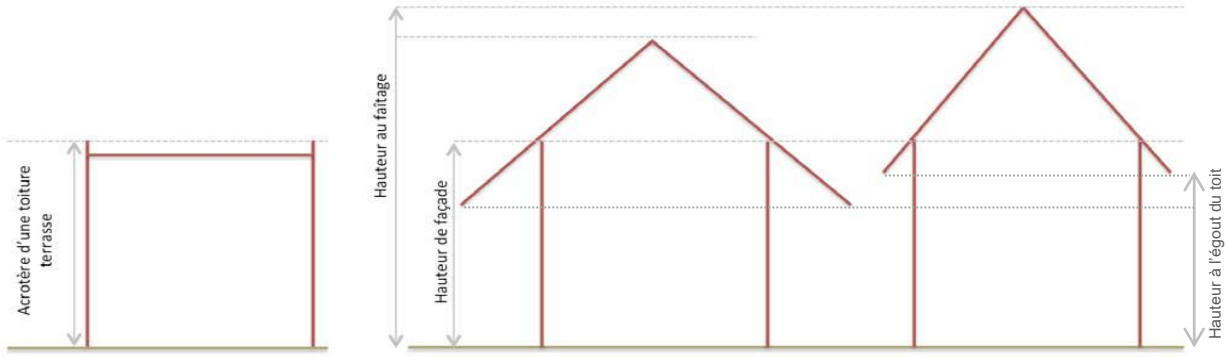
Limite supérieure d'une toiture à pentes, quel que soit le type (deux pentes, mono-pente, etc.). Dans le cas d'une toiture architecturée à plusieurs hauteurs et pentes de toits, la hauteur de faitage sera mesurée au point le plus haut de la toiture la plus élevée (cheminées, antennes et ouvrages techniques exclus).

Habitation légère de loisirs

Construction démontable ou transportable, destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Hauteur (d'une construction)

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du terrain naturel existant (voie, place, jardin, ...) jusqu'à **l'égout du toit** ou du **faîtage** (lorsqu'il s'agit d'une toiture en pente), ou jusqu'au sommet de **l'acrotère** (en cas de toiture terrasse).



Imperméabilisation (du sol) **Voir Surface imperméabilisée**

Recouvrement des sols par un matériau imperméable, tel que le béton ou l'asphalter, empêchant l'e
de s'infiltrer dans le sol, générant ainsi des eaux de ruissellement.

Installation classée (ICPE)

Equipement ou installation qui par sa nature présente un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger pour le voisinage ou l'environnement, répertorié en deux catégories à la nomenclature des ICPE établie par décret en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 Juillet 1976 :
- les installations classées soumises à simple déclaration préalable, pour celles qui présentent un risque considéré faible ;
- les installations classées soumises à autorisation préalable, pour celles qui présentent un risque considéré important.

Limite

Limite (de la voie ou de l'emprise publique)

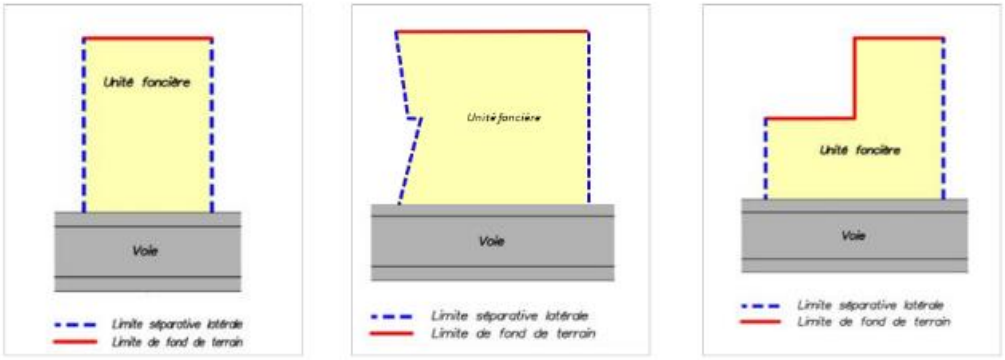
Limite extérieure du domaine public routier, d'une voie privée ou d'un chemin rural au droit de la propriété riveraine.

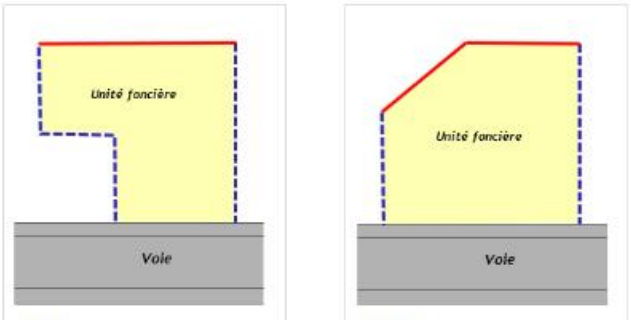
Limite séparative

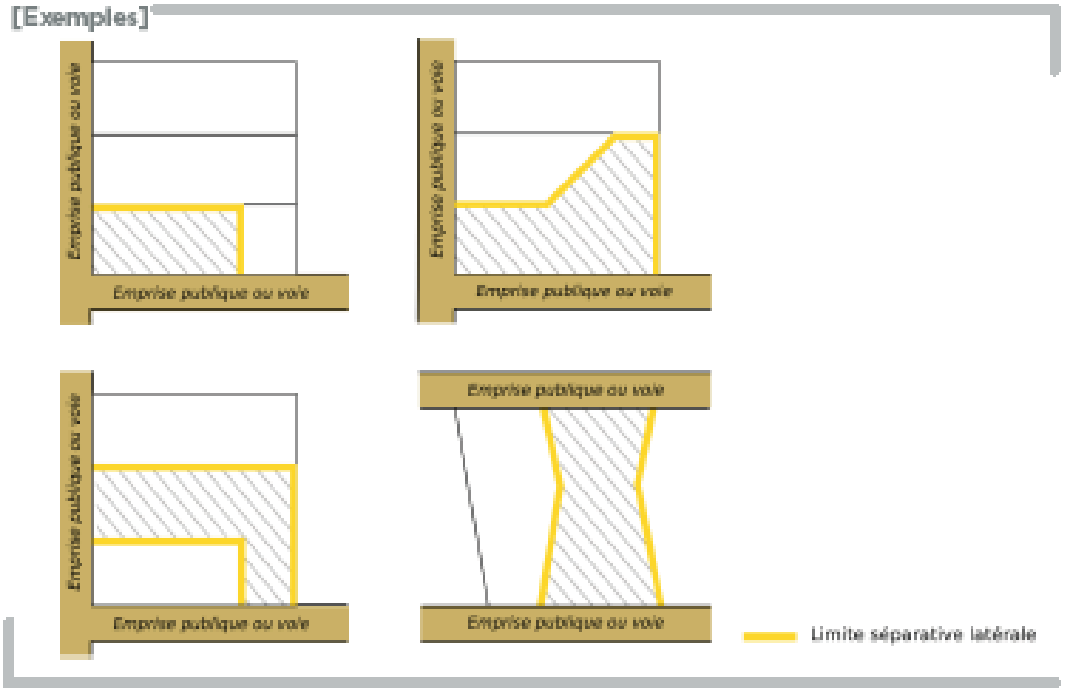
Limite du terrain d'assiette du projet avec une autre parcelle et/ou avec une voie ou emprise publique. Les limites séparatives peuvent être distinguées de deux manières :

- **les limites séparatives latérales,** qui correspondent aux limites aboutissant (directement ou dans leur prolongement) à une voie ou emprise publique ou privée donnant accès à la propriété (limites perpendiculaires à une voie ou emprise publique) ;
- **les limites séparatives de fond de parcelle,** qui correspondent aux autres limites d'un terrain qui sont situées à l'opposé de l'entrée principale de la parcelle qui donne sur la voie ou l'emprise publique.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE







Lorsque les dispositions de l'article 7 du présent règlement ne distinguent pas la nature des limites séparatives, la règle vaut pour toutes les limites séparatives, qu'il s'agisse de limites latérales ou de limites de fond de parcelle.

Logement

Est considéré logement tout local assurant une autonomie et une intimité de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets, un bloc cuisine et une porte d'accès dotée d'un verrou de sûreté.

Longrine

Poutre porteuse en béton armé utilisée lors de la réalisation de fondations dans le cadre d'une construction sur un sol instable.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Maçonnerie
Art de bâtir une construction par l'assemblage de matériaux élémentaires, liés de manière non réversible. Par extension, on associe également sous le terme « maçonnerie » les travaux d'habillage des ensembles : pose d'enduits, de carrelages, etc., qui, en plus de leur but esthétique, participent à la tenue de l'ensemble face aux agressions externes (humidité, gel, etc.).

Mobile home (ou résidence mobile de loisirs)
Maison préfabriquée transportable et non tractable, montée sur un châssis équipé de roues.

Modénature
Traitement ornemental de certains éléments structurels d'un édifice pour exprimer une singularité esthétique. La modénature est obtenue par un travail architectural en creux ou en relief, continu (moulures) ou répétitif (caissons, bossages, etc.).

Mur
Mur aveugle
Désigne un mur extérieur qui ne comporte aucune ouverture (ni porte, ni fenêtre).





Mur bahut
Mur de faible hauteur formant soubassement éventuellement surmonté d'une grille ou d'éléments ajourés.

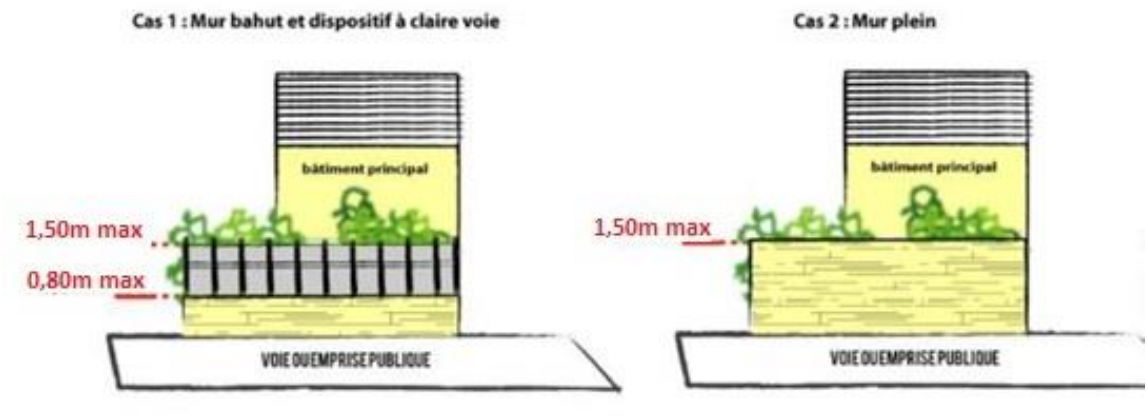


Mur enduit
Les enduits sont traditionnellement des mortiers de ciment, des mortiers de chaux ou des plâtres. Un mur enduit est donc recouvert d'une couche de mortier, qui peut être d'aspect lisse ou raboteuse (qui présente des aspérités).

Mur maçonné
Structure verticale composée par l'assemblage d'éléments de petites dimensions (pierres, briques, etc.) montés en lits horizontaux et à joints croisés, liés entre eux par collage ou par emboitement. La cohésion du mur est obtenue par l'imbrication des différentes pièces qui le constituent, ce qui nécessite un décalage des joints d'une assise sur l'autre.



Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE



Mur pignon

Un mur pignon désigne un mur extérieur d'un bâtiment servant à soutenir un toit et qui ne comporte pas d'entrée. Tous les murs de façade qui contiennent uniquement des fenêtres mais aucune grande ouverture (portes ou portes-fenêtres) sont des murs de pignon. A l'origine, le pignon désignait la partie supérieure du mur d'une construction servant à donner des versants à un toit et reconnaissable par sa forme supérieure qui se terminait en triangle appelé pointe de pignon. Toutefois, au regard de l'évolution des techniques de constructions et des nouvelles tendances architecturales, le mur pignon désigne désormais également un mur qui soutient un toit plat.






Niveau

Espace situé entre un plancher et le plafond qui lui est immédiatement supérieur, compté sur une même verticale, rez-de-chaussée compris (contrairement à la notion d'étage qui comptabilise seulement les niveaux au-dessus du rez-de-chaussée). Un niveau représente généralement 3 mètres de hauteur de façade et 2,70 mètres de hauteur minimum sous plafond.

Opération d'aménagement d'ensemble (ou opération d'ensemble)

La notion d'opérations d'ensemble renvoie à un principe d'urbanisation sous forme globale et cohérente d'un ou plusieurs terrains par opposition à une urbanisation au coup par coup. Toute opération de construction ou d'aménagement portant sur 3 logements ou 3 lots et plus est considérée comme une opération d'ensemble, sauf mention contraire du règlement.

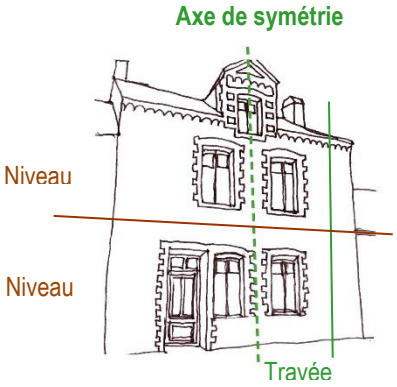
Une telle opération suppose la réalisation de travaux et l'installation d'équipements d'une certaine importance, ayant une incidence sur l'organisation urbaine.
Une opération d'ensemble suppose en outre que l'ensemble des propriétaires concernés s'engage dans une réalisation commune des travaux de voirie, d'éclairage, de réseaux et d'espaces collectifs, sur la base d'un plan d'organisation ou schéma global d'implantation des nouvelles constructions, portant sur la totalité des terrains concernés. Les outils d'aménagement mobilisables au choix des propriétaires, sont le lotissement, le permis de construire groupé, l'association foncière urbaine.

A défaut, un opérateur unique (public ou privé) peut se voir confier la réalisation de l'opération d'aménagement d'ensemble. Il devra préalablement procéder à l'acquisition du foncier concerné et viabiliser et aménager la zone par l'intermédiaire d'une procédure de ZAC ou de lotissement.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Ordonnancement

Agencement, rythme et disposition des façades.



Patrimoine remarquable (ou patrimoine d'intérêt local)

Regroupe à la fois des éléments construits ou paysagers, emblématiques du cadre de vie de la commune. Il se compose :
- soit d'édifices remarquables pour leur qualité de composition, de style, de représentativité d'une époque de l'histoire de l'architecture ou de l'architecture régionale ;
- soit d'éléments ponctuels pittoresques (puits, fontaines, pigeonniers, murs anciens, etc.), vestiges d'une occupation ancienne et témoins d'une époque, d'une technique, d'un usage out d'un savoir-faire le plus souvent disparu. Ils font partie du paysage et souvent de l'identité des quartiers ;
- soit d'éléments paysagers, composés ou isolés, de statut public ou privé (arbre remarquable, parc et jardin paysager ou arboré, haie, alignement planté, boisement.).

Les éléments identifiés comme remarquables au titre du patrimoine local sont identifiés au document graphique du présent règlement.

Piscine

Depuis la réforme des autorisations de construire intervenue en octobre 2007, les piscines sont considérées comme une nouvelle construction, et non comme une annexe ou une extension d'une construction existante. La construction d'une piscine nécessite l'obtention d'une déclaration préalable. Les piscines dont l'emprise au sol est inférieure à 24 m² n'est pas comptabilisé dans le calcul de l'emprise au sol.

Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur (normes de confort, électriques, sanitaires, d'isolation, de chauffage, etc.) réalisés dans le volume de la construction existante, sans augmentation de surface.

Recul

Distance mesurée perpendiculairement entre une construction et une voie (publique et privée) ou une emprise publique, destinée à déterminer une distance entre la limite de l'emprise d'une voie et l'implantation d'une construction. Le recul d'implantation est réglementé à l'article 6 du présent règlement.

L'application du recul est mesurée entre la limite de voies ou emprises publiques et le nu de la façade.

Les éléments de modénature et les éléments architecturaux, tels que les corniches, les débords de toiture, les bow-windows et les balcons, ne sont pas pris en compte, dans la limite de 0,60 mètre.

Rénovation

Désigne la remise à neuf d'une construction ou installation, dans un état analogue à son état d'origine. La rénovation sous-entend le maintien de la fonction antérieure de l'ouvrage.

Restauration

Désigne la remise en état (réparation des éléments détériorés, de couverture, enduits, menuiseries, planchers, etc.) à l'identique (en reproduisant fidèlement et avec les mêmes matériaux et procédés d'utilisation) d'un bâtiment ou d'un ouvrage présentant un intérêt architectural ou historique marqué.

Restructuration

Réhabilitation qui comporte une modification des superstructures ou des infrastructures de l'ouvrage.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Retrait
Distance mesurée perpendiculairement entre une construction et les limites séparatives latérales et de fond de parcelle. Le retrait d'implantation est réglementé à l'article 7 du présent règlement.

L'application du retrait des constructions est mesurée entre les limites séparatives et le nu de la façade.

Les éléments de modénature et les éléments architecturaux, tels que les corniches, les débords de toiture, les bow-windows et les balcons, ne sont pas pris en compte, dans la limite de 0,60 mètre.

La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 0,40 mètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU.

Rez-de-chaussée
Premier niveau habitable, éventuellement situé au-dessus du sous-sol s'il existe.

Rue
Espace de circulation qui dessert les logements et les activités existantes (commerces, services, équipements, bureaux, etc.) La rue met en relation et structure les différents quartiers, s'inscrivant de fait dans un réseau de voies à l'échelle du territoire communal.

Sentier
Chemin très étroit.

Servitude de passage
La servitude de passage prévue à l'article 682 du code civil permet d'emprunter une propriété privée pour gagner un terrain enclavé. Elle est établie par accord entre les parties ou, à défaut, par voie judiciaire.

Sol naturel
Sol tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire et à l'emplacement de l'emprise au sol du projet.

Sous-sol
Partie enterrée ou semi-enterrée d'une construction, à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 1 mètre par rapport au sol naturel.

Surface aménagée
Correspond aux surfaces artificialisées nécessaires à un projet de construction et ses aménagements extérieurs éventuels conduisant à une imperméabilisation du sol, hors espaces verts de pleine terre.

Surface de vente
Local affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats et à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement. Ne sont pas compris les locaux destinés aux réserves, entrepôts, les surfaces inaccessibles au public et les parkings.

Surface de plancher
La surface de plancher d'une 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 des trémies afférents aux escaliers et ascenseurs,

- des surfaces sous plafond inférieures ou égales à 1,80 mètre,

-des surfaces de plancher destinées au stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

-des combles non aménageables pour l'habitation ou pour les activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

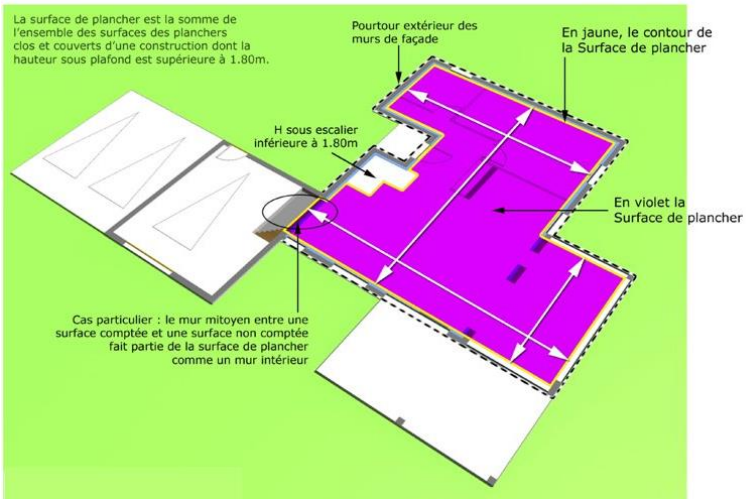
- les locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;

- les caves ou celliers, annexes à des logements dès lors que ces logements sont desservis uniquement par une partie commune ;

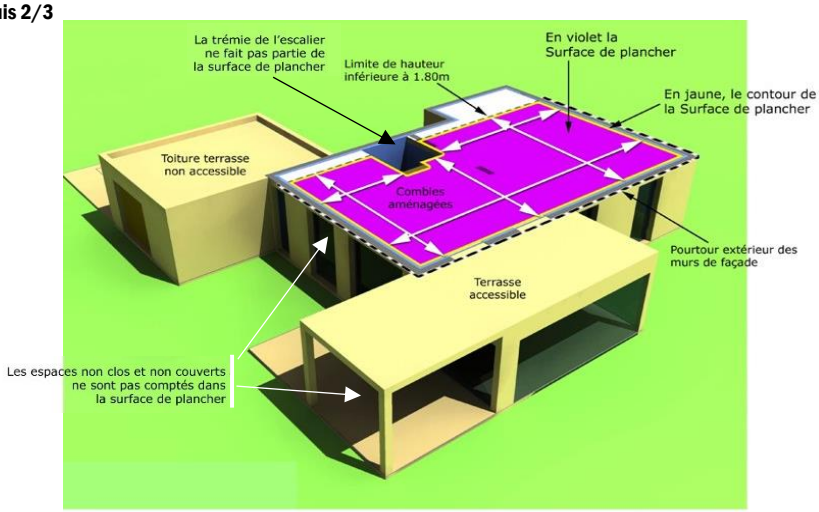
Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

- d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

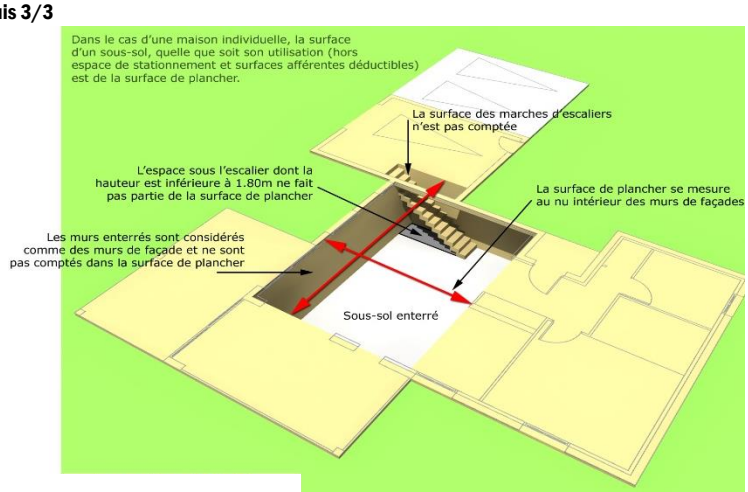
Croquis 1/3



Croquis 2/3



Croquis 3/3



Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Surface imperméabilisée **Voir Imperméabilisation du sol**

Sont considérées comme surfaces imperméabilisées toutes les surfaces autres que les espaces verts aménagés et les espaces laissés en pleine terre, à savoir :
- les surfaces des toitures, terrasses, piscines,
- les surfaces enrobées, bétonnées, stabilisées, en terre battue ou en bicouche nécessaires aux constructions ainsi qu'aux routes, parkings, trottoirs, etc.) ;
- les surfaces pavées ou dallées et autres surfaces imperméables.

Terrain (ou terrain d'assiette du projet)

Bien foncier constitué par l'unité foncière, définie comme l'îlot de la propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales, appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision, et délimité par les emprises publiques et autres unités foncières contigües.

Terrain naturel

Le point de référence est constitué par le sol naturel existant avant tout travaux d'exhaussement ou d'excavation entrepris en vue de la réalisation du projet de construction, objet d'une demande de permis de construire.

Terrain viabilisé

La notion de terrain viabilisé entrainant autorisation de construire est définie au sens de l'article L.332-15 du code de l'urbanisme qui stipule « *L'autorité qui délivre l'autorisation de construire, d'aménager, ou de lotir exige, en tant que de besoin, du bénéficiaire de celle-ci la réalisation et le financement de tous travaux nécessaires à la viabilité et à l'équipement de la construction, du terrain aménagé ou du lotissement, notamment en ce qui concerne la voirie, l'alimentation en eau, gaz et électricité, les réseaux de télécommunication, l'évacuation et le traitement des eaux et matières usées, l'éclairage, les aires de stationnement, les espaces collectifs, les aires de jeux et les espaces plantés* ».

Cette définition est renforcée au sens de l'article L.13-15 du code de l'expropriation qui stipule « *La qualification de terrains à bâtir (...) est réservée aux terrains qui (...) sont, quelle que soit leur utilisation, tout à la fois :*
a) effectivement desservis par une voie d'accès, un réseau électrique, un réseau d'eau potable et, dans la mesure où les règles relatives à l'urbanisme et à la santé publique l'exigent pour construire sur ces terrains, un réseau d'assainissement, à condition que ces divers réseaux soient situés à proximité immédiate des terrains en cause et soient de dimensions adaptées à la capacité de construction de ces terrains (...) ;
b) situés dans un secteur désigné comme constructible par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé ou par un document d'urbanisme en tenant lieu (...) ».

Toiture

Toiture-terrasse

Couverture quasiment plate ou totalement plate d'une construction, ne comportant que de très légères pentes permettant l'écoulement des eaux de pluies.

Toiture à pente

Couverture qui comporte un ou plusieurs plans inclinés, symétriques ou non, concourant à définir le volume externe visible d'une construction.

Trame verte et bleue (TVB)

La notion de trame verte et bleue, issue de loi portant Engagement National pour l'Environnement (dite loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010) représente un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques, à prendre en compte dans les documents d'urbanisme (SCOT et PLU). L'identification et la préservation de la trame verte et bleue doit contribuer à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau.

Les continuités écologiques constituant la trame verte et bleue comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques (articles L.371-1 et R.371-19 du code de l'environnement). Leur identification et leur délimitation doivent notamment permettre aux espèces surtout animales de se déplacer pour assurer leur cycle de vie et favoriser leur capacité d'adaptation.

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces. Les réservoirs de biodiversité comprennent tout ou partie des espaces protégés et les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité (article L. 371-1 II et R. 371-19 II du code de l'environnement).

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leur déplacement et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Les corridors écologiques peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers. Les corridors écologiques comprennent les espaces naturels ou semi-naturels ainsi que les formations végétales linéaires ou ponctuelles permettant de relier les réservoirs de biodiversité, et les couvertures végétales permanentes le long des cours d'eau mentionnées au I de l'article L. 211-14 du code de l'environnement).

Les cours d'eau, parties de cours d'eau et canaux classés au titre de l'article L. 214-17 du code de l'environnement et les autres cours d'eau, parties de cours d'eau et canaux importants pour la préservation de la biodiversité constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

Les zones humides importantes pour la préservation de la biodiversité constituent des réservoirs de biodiversité et/ou des corridors écologiques.

Transformation

Réhabilitation qui comporte un changement de destination ou de mode de fonctionnement de la construction.

Unité foncière

Ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles cadastrales appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

~~Voie (ou voirie)~~

Voies ou emprises publiques :

Les voies sont ouvertes ou non à la circulation générale, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins …).
L'emprise d'une voie doit s'entendre comme comprenant, non seulement la partie de l'emprise réservée à la circulation des véhicules motorisés, avec ou sans terre-plein central, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons et cycles, et les fossés, noues et talus la bordant, les places, placettes, mail, cour, espace vert, aires de stationnement.
Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques….
Quand la règle fait référence à la notion d'alignement de la voie ou de la limite d'emprise de la voie, elle porte sur la limite entre la propriété riveraine et l'emprise de la voie (publique ou privée) ou emprise publique qui jouxte la construction.

Modalités d'application :

Sauf mention contraire, les règles d'implantation par rapport aux voies (Article 6 de chacun des zones) s'appliquent à l'ensemble des voies et emprises publiques qui donnent accès à la construction, quel que soit leur statut (voie publique ou voie privée), et qu'elle soit ouverte ou non à la circulation générale. Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies ne s'appliquent pas le long de certaines emprises publiques telles que les voies ferrées, le domaine public fluvial, ainsi que les fossés, talus, espaces verts et aires de stationnement qui ne peuvent pas être assimilés à une dépendance de la voie.

L'application du recul des constructions est mesurée entre la limite de voies ou emprises publiques et le nu de la façade.
L'alignement des constructions impose une implantation du nu de la façade en limite de voies ou emprises publiques.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONES U

Les zones urbaines « U » recouvrent les secteurs de la commune qui sont déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics (voiries, réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement) existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Zone U1

Article U1-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1 – Occupations et utilisations du sol interdites dans la zone

1) Les constructions à usage industriel ou destinées à la fonction d'entrepôt,

2) Les constructions à usage d'artisanat,

3) Les constructions à usage agricole ou forestière,

4) Les travaux, installations et aménagements concernant :
- les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs ;
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules et les dépôts de matériaux et déchets de toute nature,
- les abris à caractère précaire quelle qu'en soit la nature et la destination,
- les carrières et les gravières ainsi que tout type d'affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à la réalisation des constructions et utilisations du sol autorisées dans la zone.

5) les installations, définies par le code de l'environnement, classées pour la protection de l'environnement et soumises à autorisation ;

2 – Occupations et utilisations du sol interdites dans le secteur U1in

Compte-tenu d'un risque inondation par débordement du ruisseau « la Leyre » identifié à l'atlas des zones inondables, tout changement de destination qui entrainerait une augmentation de l'exposition des biens ou des personnes au risque inondation et toute nouvelle construction, à l'exception des piscines, est interdite dans le secteur U1in.

Article U1-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1) Les installations classées pour la protection de l'environnement et soumises à déclaration, telles que définies par le code de l'environnement, sont admises dans la zone, sous réserve de ne pas générer de nuisances notamment sonores et olfactives.

2) Toute opération de logements :
- supérieure à 3 logements et inférieure à 9 logements devra comporter un minimum de 25% de logements sociaux,
- à partir de 9 logements devra comporter un minimum de 40% de logements sociaux.

3) Les exhaussements et affouillements du sol qui seraient rendus nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou une utilisation du sol autorisé dans la zone sont admis sous réserve que la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, n'excède pas deux mètres et que la superficie totale soit inférieure ou égale à cent mètres carrés au maximum.

4) De surcroit, en zone U1in, les piscines privées enterrées sont autorisées sous réserve que leur cuvelage permet les variations de pressions hydrostatiques et qu'elles fassent l'objet d'un balisage autour du bassin. De plus, le local technique devra être enterré et étanche ou situé hors d'eau.

5) Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) particulière s'applique sur une partie de la zone en complément des dispositions du présent règlement (Voir Pièce N°3 du PLU)

6) En dehors du secteur de diversité commerciale représenté sur la pièce graphique du règlement (Pièces n°4), sont autorisés uniquement la réhabilitation et l'extension limitée à 20% de la surface de plancher avant travaux des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, destinées aux commerces de détail.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Article U1-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

En complément et dans le respect des dispositions générales communes à toutes les zones, telles que définies au titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 - Caractéristiques des accès

Pour être constructible, tout terrain doit obligatoirement disposer d'un accès direct sur une voie et permettre le croisement des véhicules. L'accès au terrain d'assiette du projet doit être d'une largeur minimale de 5 mètres. Un seul accès **par unité foncière** est autorisé par opération de construction de logement individuel.

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, **cette règle ne s'applique pas**.

Toutefois, selon la configuration des lieux, l'usage des voies et la capacité à optimiser les espaces urbanisés, plusieurs accès peuvent être autorisés s'ils participent au maillage de voies.

La création de nouvelles bandes d'accès est interdite.

Au droit des accès, la priorité est donnée au principe de continuité des aménagements existants ou à prévoir en faveur des piétons et des cyclistes.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être imposé sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation est la moindre.

2 - Caractéristiques des voies

Toute construction ou aménagement doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne les exigences de sécurité routière, de secours et de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des déchets.

Toute voie nouvelle doit avoir une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à :

- 3,50 m pour une circulation à sens unique.
- 5,00 m pour une circulation à double sens.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. L'emprise de retournement doit être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, notamment pour permettre les manœuvres des véhicules de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

Dans le cas de l'existence éventuelle d'une servitude de passage, celle-ci ne pourra être assimilée à une voie d'accès au terrain d'assiette du projet si elle ne permet pas de réunir les conditions de sécurité nécessaires, et notamment si ses caractéristiques rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile et le brancardage.

Article U1-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

En complément et dans le respect des dispositions générales communes à toutes les zones, telles que définies au titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

De plus, lorsque le constructeur ou l'aménageur envisage de prendre en compte le réseau public de distribution d'eau potable pour couvrir tout ou partie des besoins en eau pour la défense incendie, il doit solliciter en amont les services municipaux ou le gestionnaire en charge du réseau DECI, pour obtenir les caractéristiques et débit/pression du réseau incendie public implanté à proximité du terrain d'assiette du projet. Dans le cas où le réseau ne serait pas en capacité de fournir l'intégralité du débit recherché compte-tenu de la nature ou de l'importance de la construction ou utilisation du sol envisagée, des réserves incendies adaptées à la nature et l'importance du projet devront être implantées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité (bâche, citerne souple, etc.) ; à défaut le permis pourra être refusé.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

2 – Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées par des canalisations souterraines.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est strictement interdite dans les fossés et cours d'eau.

3 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet (construction et surface au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, noues, etc.).

Dans le cas d'une capacité d'infiltration des sols trop faible, un dispositif de rétention devra être prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

En tout état de cause, les caractéristiques et la mise en œuvre de tels dispositifs devront répondre aux prescriptions et consignes particulières données par les services compétents. Tout projet devra obligatoirement recevoir l'aval de ces services préalablement à toute autorisation de construire.

L'ensemble des aménagements nécessaires au libre écoulement normal des eaux pluviales, ainsi que le piégeage adapté des éventuels polluants de ces eaux, et éventuellement ceux visant à limiter les débits évacués sur le terrain d'assiette du projet sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.

Tout fossé ou craste existant doit être intégralement conservé et entretenu par les propriétaires.

4 – Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphone et le cas échéant de télécommunication numérique doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Article U1-5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article U1-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 – Règles générales dans la zone

1) Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement soit avec un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie.

2)Les annexes accolées doivent s'implanter dans le prolongement de la construction principale.
Les annexes isolées doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

3) Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

2 – Règles particulières

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :
- s'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, les travaux peuvent être réalisés en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante ;
- à condition qu'il soit nécessaire de sauvegarder un élément protégé au titre du patrimoine d'intérêt local et identifié au document graphique du présent règlement.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies. Sur la limite considérée comme une limite séparative, les constructions doivent s'implanter avec un recul de 3 mètres minimum.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Article U1-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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, les règles édictées dans cet article s'appliquent lot par lot.

1 – Règles générales dans la zone

1) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

2) Dans une bande A de 30 mètres mesurés depuis l'alignement, les constructions peuvent s'implanter sur toutes les limites séparatives ou avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à toutes les limites séparatives.

Dans une bande B au-delà de 30 mètres mesurés depuis l'alignement, les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à toutes les limites séparatives. Les constructions dont la hauteur est inférieure à 4 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère et 5 mètres au faîtage peuvent s'implanter sur toutes les limites séparatives.

3) Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à toutes les limites séparatives.

4) Les annexes ~~peuvent~~ **doivent** soit être accolées à la construction principale, soit être implantées en limite(s) séparative(s), sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3 mètres au droit de ces limites, soit en retrait de toutes les limites séparatives avec un retrait minimum de 3 mètres

2 – Règles particulières

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :
- s'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, les travaux peuvent être réalisés en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante et sous réserve qu'aucune vue ne soit créée en limite séparative ;
- à condition qu'il soit nécessaire de sauvegarder un élément protégé au titre du patrimoine d'intérêt local et identifié au document graphique du présent règlement.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies.

Article U1-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le cas de la réalisation 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 constructions principales non contiguës doivent être implantées à une distance au moins égale à moins 8 mètres.

Article U1-9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU est limitée à 80% du terrain d'assiette du projet **comprenant les piscines dont l'emprise au sol est supérieure à 24 m² et les annexes de toutes surfaces** ~~(annexes et piscine dont l'emprise au sol est supérieure à 24 m² comprises).~~

L'emprise au sol des nouvelles constructions à la date d'approbation du PLU est limitée à 60% du terrain d'assiette du projet **comprenant les piscines dont l'emprise au sol est supérieure à 24 m² et les annexes de toutes surfaces** ~~(annexes comprises)~~.

Article U1-10 : Hauteur maximale des constructions

En complément et dans le respect des dispositions générales communes à toutes les zones, telles que définies au titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 – Règles générales dans la zone

Dans une bande A de 15 mètres mesurés depuis l'alignement, la hauteur maximale des constructions est de 10 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 mètres au faîtage.

Dans une bande B au-delà de 15 mètres mesurés depuis l'alignement, la hauteur maximale des constructions est de 6 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère et 7 mètres au faîtage.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

La hauteur des annexes en lien avec une construction principale admise dans la zone est limitée à 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 4 mètres au faîtage.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec la destination de la zone.

2 – Règles particulières

Dans le cas d'une extension par surélévation, une hauteur supérieure peut être admise pour les travaux portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur serait supérieure à celles fixées ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction préexistante.

Article U1-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Rappel

1) Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

2) Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager en application de l'article R431-10 du Code de l'Urbanisme.

3) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable de travaux.

4) Les démolitions sont soumises à autorisation.

1 – Dispositions relatives aux constructions nouvelles et extension des autres constructions existantes

Façades et matériaux

Les matériaux naturels sont fortement recommandés, notamment la pierre appareillée, la brique, le bois (naturel ou teinté) et les matériaux enduits se rapprochant des teintes des enduits traditionnels, proches des teintes naturelles de la pierre (blanc, blanc cassé, beige, crème, gris clair, jaune ivoire, ton sable ou pierre de gironde, à l'exception de toute autre couleur).

Dans la mesure où l'architecture et la composition des nouvelles constructions s'intègrent au paysage et au bâti environnants, les constructions d'inspiration contemporaine (en rupture avec l'architecture traditionnelle du fait des techniques constructives, des matériaux employés ou des principes de composition) ainsi que les matériaux et techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale (HQE) ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont admises sous réserve de prendre en compte la simplicité des volumes. Sont en particulier interdits les volumes compliqués et tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

Par ailleurs, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres, ...) est interdit.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être situées de manière à demeurer discrètes sur la façade.

L'utilisation de couleurs différentes entre les menuiseries, les enduits et les éléments de portails ou murs de clôture est autorisée dans la limite de 3 couleurs différentes au maximum.

Les constructions bois en rondins sont interdites.

Ouvertures et percements

Les volets battants à lames verticales sont à privilégier.
A défaut, les volets roulants devront coulisser contre la menuiserie en retrait du mur de façade. Les coffres extérieurs de volets roulants, en saillie de la façade, sont strictement interdits.

Traitement des constructions en angle

Les constructions implantées à l'angle de deux voies, outre la prise en compte de la sécurité liée à la circulation, doivent être conçues pour concourir à la constitution d'un front bâti structuré. L'angle de la construction doit être traité avec un soin particulier pour constituer un élément d'organisation et de structuration urbaine, et être obligatoirement à l'alignement des deux voies ou emprises publiques concernées.

Volumétrie

La longueur maximale de chaque mur de façade, mesurée en ligne droite dans toute direction sans tenir compte des décrochés des constructions, ne doit pas dépasser 25 mètres (construction plus extension éventuelle).

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Au-delà de 15 mètres de longueur du linéaire de façade sur la limite d'emprise de voie, le projet doit mettre en place une faille de minimum 3 mètres de largeur par tranche entière maximale de 25 mètres.
La faille est une césure verticale totale du volume bâti qui permet le morcellement d'une partie du linéaire de la façade afin de créer des perméabilités visuelles depuis la voie à l'échelle du piéton, vers le cœur d'îlot. Elle peut accueillir des terrasses, des jardins suspendus, des passerelles ou autres dispositifs permettant l'appropriation des espaces extérieurs ou constituer simplement une échappée visuelle vers l'intérieur de l'îlot depuis la voie.

Toits et couvertures

Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit d'une toiture terrasse, soit d'une toiture à pentes (deux pentes minimum) comprises entre 20% et 40%. Des pentes plus fortes pourront être ponctuellement acceptées (constitution d'un fronton de type arcachonnais, style « aisselier »). Des pentes plus faibles pourront également être autorisées pour les constructions annexes, tels que garages ou abris de jardins implantés isolément de la construction principale, dans la limite d'une pente de 20%.

Les toitures à pentes doivent être couvertes de tuiles et conserver l'aspect naturel de la tuile en terre cuite. Les tuiles émaillées, ainsi que les tuiles de couleur noire, grise ou toutes autres couleurs sont proscrites, de même que tout autre type de revêtement de couverture.

En cas d'avant toit, les débords de toiture doivent être supérieurs ou égaux à 50 cm.

Toutefois, les revêtements des couvertures en bardeau bitumé sont admis pour les constructions annexes indépendantes des constructions principales. Les couvertures en verre, ou aspect verre, sont également autorisées pour les vérandas. Les couvertures en tôle ondulée sont strictement interdites pour toute annexe supérieure à 10 m².

Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public. Dans le cas de toitures terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante.

Les couvertures en tôle ou plaque bitumée ondulées sont strictement interdites pour toute annexe supérieure à 10 m².

Antennes et éléments techniques

Dans le cas d'une opération d'ensemble comportant plus de 3 logements, les éléments concourant au fonctionnement de la construction, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, ainsi que les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans le volume de la construction nouvelle. Dans tous les cas, ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public ou la rue qui dessert la construction, à l'exception des souches de VMC.

Locaux annexes et techniques

Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture, un muret technique, les piliers des portails ou la façade du bâtiment, sans présenter de débord par rapport à l'espace public.

Devantures commerciales et enseignes

Les devantures commerciales doivent se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée du bâtiment et s'inscrire dans la composition architecturale de la façade.

Les enseignes bandeaux doivent être placées dans la hauteur du rez-de-chaussée.

Une seule enseigne drapeau est autorisée par activité et par façade. Elles doivent être installées dans la hauteur maximale du premier étage et doivent laisser un passage libre de 2,50 mètres de hauteur par rapport à la chaussée. La surface des enseignes drapeaux est limitée à 0,50 m².

Les coffres de volet roulant en saillie sont interdits. Ils doivent être situés soit à l'intérieur de la construction, soit intégrés dans la devanture.

Clôtures sur voies et traitement entre l'espace public et les constructions

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent présentés le même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur, dans la limite de 1,50 mètre au-dessus du sol naturel.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Lorsque la parcelle est bordée par un fossé, les clôtures devront être implantées à plus d'1 m des berges de ce fossé

Les clôtures situées sur l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti, devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :
- mur de pierres maçonné ou enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,50 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'éléments à claire-voie et dont la hauteur maximale (mur bahut inclus) ne pourra pas excéder 1,50 mètre ;
- grillage de couleur noire ou vert foncé ne pouvant excéder 1,50 m doublé d'une haie vive d'essences locales variées ;
- haie vive formant clôture, en tenant compte du guide de recommandations du PNR, portant sur la palette végétale d'essences locales dans le parc naturel régional, ci-annexé au présent règlement à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type genêt ou bruyère arbustive notamment) afin de réduire la vulnérabilité au risque incendie.

Pour les bâtiments publics, la hauteur des clôtures peut être supérieure à la hauteur maximale autorisée dans la zone, en raison de contraintes techniques particulières ou de sécurité.

Dans tous les cas, les matériaux suivants sont interdits :
- les plaques de béton, parpaings nus, PVC,
- les palissades pleines en bois,
- les clôtures à planches pleines et jointives,
- les parois en bois tressé,
- les clôtures en brande,
- les ferronneries fantaisistes de style « baroque ».

De même, les haies monospécifiques non locales (constituées notamment de thuyas, cyprès de Leyland, cupressocyparis, lauriers palme, etc.) sont interdites.

Traitement des clôtures sur limites séparatives

Dans le cas de l'implantation de clôtures en limites séparatives, celles-ci ne pourront pas excéder 1,80 mètre de hauteur.

Lorsque la parcelle est bordée par un fossé, les clôtures devront être implantées à plus d'1 m des berges de ce fossé.

Les clôtures pleines réalisées en matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents (parpaings, béton, etc.) et non peintes sont interdites. Dans le cas d'une clôture légère (de type grillage ou éléments à claire voie) un brise vue pourra être installé dans l'attente d'une haie arbustive suffisamment développée.

Dans le cas d'une haie vive formant clôture, en tenant compte du guide de recommandations du PNR, portant sur la palette végétale d'essences locales dans le parc naturel régional, ci-annexé au présent règlement, les végétaux secs (de type genêt ou bruyère arbustive notamment) sont interdits afin de réduire la vulnérabilité au risque incendie.

2 – Dispositions relatives aux constructions existantes présentant un intérêt architectural ou patrimonial

Les éléments bâtis, identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement doivent être préservés dans leurs caractéristiques patrimoniales. Leur démolition totale ou partielle pourra être refusée.

Les aménagements nécessaires à l'amélioration, la réhabilitation et la rénovation des constructions sont admises selon les dispositions suivantes :

Façades et matériaux

Les murs ou ouvrages en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés dans leur intégralité. Sur ces murs, l'utilisation d'enduit ou peinture est interdite. Les réparations et modifications d'aspect des parties de pierre seront exécutées préférentiellement en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Le cas échéant, elles pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle. Lors de la réfection, la teinte et la texture du sable doivent se rapprocher de celles existantes.

Les matériaux bruts (parpaing, béton …) sont interdits ; de même l'emploi de lasure brillante est interdit.

Les enduits nouveaux doivent être réalisés à base de mortier de chaux et sable de carrière, ou avec un enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; les nouveaux enduits devront présenter un aspect

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

taloché, brossé ou gratté et être de teinte pierre, sable, crème ou ivoire, ou tout autre teinte identique à celle du bâtiment d'origine.

Sauf nécessité technique démontrée, les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, céramique de façade, épis de toiture, souches de cheminée, etc.) doivent être conservés et restaurés.

Lors de modifications de formes de percements dans les façades, l'ordonnancement d'origine de la façade devra être respecté ; il en sera de même pour les percements réalisés en toiture. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants. En étage, la création de larges ouvertures, ou la suppression de modénatures (bandeaux, linteaux, corniches, etc.) est interdite.

Dans le cas du remplacement des menuiseries anciennes, il conviendra d'employer des matériaux similaires à ceux d'origine en termes d'aspect et de couleur. Les couleurs pour les enduits et peinture des huisseries et menuiseries extérieures seront maintenues et devront rester en harmonie avec la teinte des maçonneries.
La création d'une véranda en étage ou en rez-de-chaussée est interdite sur les façades de la construction donnant sur voie.

Les coffres extérieurs de volets roulants, en saillie de la façade, sont strictement interdits.

Bardages bois existants

Dans le cas de bardages bois existants en façade des constructions à restaurer ou réhabiliter, ceux-ci doivent être conservés, ou à défaut remplacés à la condition express de respecter le même sens d'orientation que les planches d'origine (très souvent dans le sens vertical).

Ouvertures et percements

Dans le cas d'une réhabilitation, d'une restauration ou d'un changement de destination d'une construction existante présentant un intérêt architectural ou patrimonial et reportée comme tel au document graphique du présent règlement :
- les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception d'ouvertures traditionnelles de type oculus ou demi-oculus ;
- les volets battants à lames verticales sont à privilégier.

Toits et couvertures

En cas de réfection des toitures, la forme, la pente et l'inclinaison des toits d'origine devront être conservées ; de même, il conviendra de mettre en œuvre les mêmes matériaux de couverture que ceux existants : tuiles canal, tuiles de Marseille, chaume, ardoises. Le remplacement de tout ou partie des couvertures devra respecter strictement l'aspect et la couleur de la couverture d'origine. Dans le cas d'une réfection de toiture en tuiles, privilégier la couleur rouge, sans dessin, unie ou de ton vieilli. Dans le cas où il est nécessaire de mettre en place des tuiles neuves, leur présence doit être la moins visible possible, un panachage avec des tuiles récupérées doit pouvoir être réalisé.

Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public. En cas d'impact visuel important, les panneaux solaires pourront être refusés, ou à défaut, une implantation au sol pourra être conseillée.

Agrandissement et extension

La création d'extensions doit tenir compte des volumes existants, de la composition des façades, de la configuration des toitures et de l'aspect général du bâtiment d'origine. En ce sens, les extensions devront disposer d'une forme simple : carrée ou rectangulaire, et ne seront en aucun cas plus haute que le bâtiment d'origine.
De surcroit, les extensions situées en façade principale donnant sur rue sont proscrites. La pente du toit de l'extension sera identique dans le prolongement et le même plan que celle de la construction d'origine. Le matériau de couverture sera identique ou d'aspect identique au matériau de la construction d'origine.

Les surélévations de toit sont interdites.

Changement de destination d'un bâtiment

Les travaux prévus sur les éléments bâtis, identifiés aux documents graphiques du présent règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination doivent respecter les dispositions suivantes :
- obligation de respecter le plan, la forme et les volumes initiaux et les proportions du bâtiment d'origine,
- la conservation des matériaux d'origine et/ou restauration à l'identique sera privilégiée ainsi que la palette de couleurs d'origine (menuiserie, enduit, tuiles…) devra être préservée ;
- l'aspect extérieur du bâtiment d'origine doit être conservé ; dans le cas d'un bâtiment existant à ossature et bardage bois, le remplacement éventuel des planches est autorisé à condition de respecter la même largeur et la même teinte des planches d'origine et sous réserve de respecter le même sens d'orientation que les planches

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

d'origine (très souvent dans le sens vertical). La construction de parois en dur (parpaings, briques, béton cellulaire…) est interdite.

En cas de changement de destination d'une ancienne grange, outre les dispositions prévues au paragraphe précédent concernant les ouvertures et percements, la pose éventuelle de volets roulants coulissants devra impérativement s'intégrer dans le volume de la construction :
- le volet devra coulisser contre la menuiserie en retrait du mur de façade et préserver le bardage bois préexistant ;
- la pose de coffres extérieurs, en saillie de la façade, est strictement interdite.

Les bâtiments identifiés au document graphique du présent règlement comme pouvant changer de destination ne peuvent faire l'objet d'aucune extension ni surélévation.

De surcroit, dans le cas de l'existence d'un avant-toit (ou auvent) réalisé en charpente bois apparente, celui-ci doit obligatoirement être conservé, ou à défaut restauré, de manière à conserver le caractère traditionnel de l'élément. Il est par ailleurs formellement interdit de fermer l'avant-toit (ou auvent) sur tout ou partie de ses côtés.

Clôtures sur voies et traitement entre l'espace public et les constructions

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent présenter le même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur, dans la limite de 1,50 mètre au-dessus du sol naturel.

Les clôtures situées sur l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti, devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :
- mur de pierres maçonné ou enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,50 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- éléments à claire-voie, surmonté ou non d'un mur bahut et dont la hauteur totale de la clôture (mur bahut inclus) ne pourra pas excéder 1,50 mètre ; dans le cas de l'édification d'un mur bahut, sa hauteur maximale n'excédera pas de 0,60 mètre ;
- haie vive formant clôture, en tenant compte du guide de recommandations du PNR, portant sur la palette végétale d'essences locales dans le parc naturel régional, ci-annexé au présent règlement à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type genêt ou bruyère arbustive notamment) afin de réduire la vulnérabilité au risque incendie.

Dans tous les cas, les matériaux suivants sont interdits :
- les plaques de béton, parpaings nus, PVC,
- les palissades pleines en bois,
- les clôtures à planches pleines et jointives,
- les parois en bois tressé,
- les clôtures en brande,
- les ferronneries fantaisistes de style « baroque ».

De même, les haies monospécifiques non locales (constituées notamment de thuyas, cyprès de Leyland, cupressocyparis, lauriers palme, etc.) sont interdites.

Article U1-12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1 – Dispositions générales

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet. A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès et les dégagements.

Le nombre de places de stationnement, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète.

La règle applicable aux constructions ou installations non prévues en termes de destination est celle à laquelle elle est le plus directement assimilable.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

2 – Dispositions particulières

1) Nombre de places affectées au stationnement des véhicules selon la destination des constructions :

a) pour les logements :
- 1 place de stationnement minimum par logement de type T1 et T2,
- 2 places de stationnement minimum à partir du T3,
- 1 place par logement quelle que soit sa surface pour les logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat ;
- de surcroit, pour les programmes de logements de plus de 1000 m² de surface de plancher, il devra être réalisé :
  - une place visiteur par tranche de 500 m² de surface de plancher,
  - un emplacement accessible à des véhicules utilitaires légers nécessaire aux livraisons ou opérations de chargement / déchargement

b) pour les constructions à destination de bureau et d'hébergement hôtelier : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher + 1 place visiteur par tranche de 200 m² de surface de plancher

c) pour les commerces :
- aucune place n'est requise pour les commerces dont la surface totale de plancher est inférieure à 100 m² ;
- pour les commerces dont la surface de plancher est supérieure à 100 m², 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher créée au-delà du seuil de 100 m²

d) pour les services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte de la nature des constructions, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité ainsi que du taux de foisonnement envisageable avec ces derniers.

2) Surface de stationnement pour les vélos :

a) pour les programmes de logements de plus de 1000 m² de surface de plancher, une surface d'1,50 m² devra être réalisée par tranche de 70 m² de surface de plancher

b) pour les constructions à destination de bureau et commerce, il devra être réalisé une surface d'1,50 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher au-delà du seuil de 200 m² de surface de plancher totale.

Ces surfaces doivent être aménagées sous forme de surface couverte ou local de stationnement clos et facilement accessible depuis la rue. Les aires de stationnement pour vélos au sein des constructions à destination de bureaux doivent être dotées de dispositifs permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Article U1-13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

En complément et dans le respect des dispositions générales communes à toutes les zones, telles que définies au titre I du présent règlement, et à l'exception des cas de réhabilitation et travaux sur construction existante, les dispositions suivantes sont applicables :

1 - Coefficient de pleine terre

L'aménagement des terrains des nouvelles constructions doit intégrer une part minimale d'espaces favorables au développement de la nature à travers un coefficient de pleine terre de 30% minimum de la surface totale de l'unité foncière.

Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 500 m² de surface de plancher doivent comprendre également des espaces communs à tous les logements, représentant au moins dix pour cent (10 %) de la surface d'assiette du projet, dont la moitié d'un seul tenant. Pourront être considérés comme espaces communs : les espaces verts, les aires de jeux ou de sport, les squares, places, cheminements piétons ainsi que les emprises plantées accompagnant la voirie (noues, terre-pleins, bandes de plantations en alignement).

2 - Traitement des espaces libres

1) Les espaces libres de toute construction doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager d'une superficie au moins égale à 10% de leur surface.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

2) Les aires de stationnement de surface d'une superficie de plus de 250 m² doivent :
- être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour trois emplacements,
- intercaler, à partir de 20 places, des plantations d'arbres et d'arbustes de sorte à limiter l'imperméabilisation des sols et créer un maillage végétal de pleine terre ;
- être traitées en intégrant la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage préférentiel de revêtements poreux.

3) Les aires de stationnement enterrées et situées hors de l'emprise des constructions doivent être implantées en-deçà du niveau du sol avant travaux ; une hauteur de terre végétale de 0,70 mètre minimum doit par ailleurs être prévue afin d'assurer un traitement végétal de l'emprise de surface.

3 - Dispositions relatives aux éléments paysagers présentant un intérêt patrimonial

Les ensembles paysagers, haies et arbres isolés identifiés au titre du patrimoine d'intérêt végétal (article L151-23 du Code de l'Urbanisme), reportés comme tels au document graphique du présent règlement doivent être conservés et mis en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur un terrain concerné par une telle protection sont soumis à autorisation préalable et doivent être conçus pour garantir la préservation du patrimoine paysager considéré d'intérêt local et protégé comme tel.

Les constructions, aménagements ou travaux pourront être refusés si l'opération projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité contribuant à l'intérêt paysager du secteur. A l'exception des sujets isolés, la destruction partielle d'un ensemble paysager identifié et reporté comme tel au document graphique pourra, le cas échéant, être admise à la double condition :
- de démontrer de manière évidente que la construction, les travaux ou les installations projetés sur le terrain d'assiette sont compromis du fait de ladite protection paysagère (configuration du terrain, desserte par les réseaux et la voirie, nature des sols, etc.) ;
- de ne pas entrainer la destruction de plus de 15% de la surface de l'ensemble paysager identifié.

Les présentes dispositions ne sont pas applicables aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments d'intérêt paysager identifiés au document graphique.

4 - Dispositions relatives aux EBC

Les espaces boisés classés figurant au document graphique du présent règlement sont à conserver ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 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. Les défrichements sont de surcroit interdits et les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

En outre, toutes les constructions devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à un Espace Boisé Classé, qu'il soit situé sur le terrain d'assiette du projet ou sur une parcelle contiguë à celui-ci.

Article U1-14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article U1-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, toiture photovoltaïque, géothermie, etc.) doit être privilégiée, en particulier pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article U1-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Les infrastructures d'accueil de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'elles soient, seront réalisées en souterrain, Les travaux de raccordement sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Zone U2

Article U2-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1 – Occupations et utilisations du sol interdites dans la zone

1) Les constructions à usage industriel, d'artisanat ou destinées à la fonction d'entrepôt,

2) Les constructions à usage agricole ou forestière,

3) Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et de commerce,

4) Les travaux, installations et aménagements concernant :
- les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs ;
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules et les dépôts de matériaux et déchets de toute nature,
- les abris à caractère précaire quelle qu'en soit la nature et la destination,
- les carrières et les gravières ainsi que tout type d'affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à la réalisation des constructions et utilisations du sol autorisées dans la zone.

5) les installations, définies par le code de l'environnement, classées pour la protection de l'environnement et soumises à autorisation.

2 – Occupations et utilisations du sol interdites dans le secteur U2in

Par ailleurs, le secteur U2in étant identifié à l'atlas des zones inondables pour un risque inondation par débordement du ruisseau « la Leyre », tout changement de destination qui entrainerait une augmentation de l'exposition des biens ou des personnes au risque inondation et toute nouvelle construction, à l'exception des piscines, sont interdites dans la zone.

Article U2-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1) Les installations classées pour la protection de l'environnement et soumises à déclaration, telles que définies par le code de l'environnement, sont admises dans la zone, sous réserve de ne pas générer de nuisances notamment sonores et olfactives.

2) Toute opération de logements :
- supérieure à 3 logements et inférieure à 9 logements devra comporter un minimum de 25% de logements sociaux,
- à partir de 9 logements devra comporter un minimum de 40% de logements sociaux.

3) Les exhaussements et affouillements du sol qui seraient rendus nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou une utilisation du sol autorisé dans la zone es sont admis sous réserve que la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, n'excède pas deux mètres et que la superficie totale soit inférieure ou égale à cent mètres carrés au maximum.

4) De surcroit, en zone U2in, les piscines privées enterrées sont autorisées sous réserve que leur cuvelage permettent les variations de pressions hydrostatiques et qu'elles fassent l'objet d'un balisage autour du bassin. De plus, le local technique devra être enterré et étanche ou situé hors d'eau.

5) Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) particulière s'applique sur une partie de la zone en complément des dispositions du présent règlement (Voir Pièce N°3 du PLU).

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Article U2-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

En complément et dans le respect des dispositions générales communes à toutes les zones, telles que définies au titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 - Caractéristiques des accès

Pour être constructible, tout terrain doit obligatoirement disposer d'un accès direct sur une voie et permettre le croisement des véhicules. L'accès au terrain d'assiette du projet doit être d'une largeur minimale de 5 mètres. Un seul accès **par unité foncière** est autorisé par opération de construction de logement individuel.

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, **cette règle ne s'applique pas**.

Toutefois, selon la configuration des lieux, l'usage des voies et la capacité à optimiser les espaces urbanisés, plusieurs accès peuvent être autorisés s'ils participent au maillage de voies.

La création de nouvelles bandes d'accès est interdite.

L'existence d'une éventuelle servitude de passage permettant l'accès à un terrain enclavé n'emporte pas autorisation de construire.

De surcroit, les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment au regard de la position de ces derniers, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Au droit des accès, la priorité est donnée au principe de continuité des aménagements existants ou à prévoir en faveur des piétons et des cyclistes.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès peut être imposé sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation est la moindre.

2 - Caractéristiques des voies

Toute construction ou aménagement doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne les exigences de sécurité routière, de secours et de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des déchets.

A minima, les voies nouvelles, publiques ou privées ainsi que les bandes d'accès existantes à la date d'approbation du PLU, doivent avoir une largeur de chaussée de 5 mètres minimum.

Les voies nouvelles en impasse de plus de 25 mètres et desservant plus de deux logements doivent être obligatoirement aménagées pour assurer le retournement aisé des véhicules (aire de demi-tour à prévoir).

Article U2-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

En complément et dans le respect des dispositions générales communes à toutes les zones, telles que définies au titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

De plus, lorsque le constructeur ou l'aménageur envisage de prendre en compte le réseau public de distribution d'eau potable pour couvrir tout ou partie des besoins en eau pour la défense incendie, il doit solliciter en amont les services municipaux ou le gestionnaire en charge du réseau DECI, pour obtenir les caractéristiques et débit/pression du réseau incendie public implanté à proximité du terrain d'assiette du projet.

Dans le cas où le réseau ne serait pas en capacité de fournir l'intégralité du débit recherché compte-tenu de la nature ou de l'importance de la construction ou utilisation du sol envisagée, des réserves incendies adaptées à la nature et l'importance du projet devront être implantées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité (bâche, citerne souple, etc.) ; à défaut le permis pourra être refusé.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

2 – Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées par des canalisations souterraines.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est strictement interdite dans les fossés et cours d'eau.

3 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet (construction et surface au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, noues, etc.).

Dans le cas d'une capacité d'infiltration des sols trop faible, un dispositif de rétention devra être prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

En tout état de cause, les caractéristiques et la mise en œuvre de tels dispositifs devront répondre aux prescriptions et consignes particulières données par les services compétents. Tout projet devra obligatoirement recevoir l'aval de ces services préalablement à toute autorisation de construire.

L'ensemble des aménagements nécessaires au libre écoulement normal des eaux pluviales, ainsi que le piégeage adapté des éventuels polluants de ces eaux, et éventuellement ceux visant à limiter les débits évacués sur le terrain d'assiette du projet sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.

Tout fossé ou craste existant doit être intégralement conservé et entretenu par les propriétaires.

4 – Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphone et le cas échéant de télécommunication numérique doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Article U2-5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article U2-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 – Règles générales dans la zone

1) Les constructions principales autorisées dans la zone doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

2)Les annexes accolées doivent s'implanter dans le prolongement de la construction principale.
Les annexes isolées doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

3) Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

2 – Règles particulières

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :
- s'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, les travaux peuvent être réalisés en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante ;
- à condition qu'il soit nécessaire de sauvegarder un élément protégé au titre du patrimoine d'intérêt local et identifié au document graphique du présent règlement.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies. Sur la limite considérée comme une limite séparative, les constructions doivent s'implanter avec un recul de 3 mètres minimum.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Article U2-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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, les règles édictées dans cet article s'appliquent lot par lot.

En revanche, elles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui sont libres d'implantation.

1 – Règles générales dans la zone

1) Les constructions doivent être implantées soit sur l'une au moins des deux limites séparatives latérales, soit en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à la (les) limite(s) séparative(s) latérale(s) laissée(s) libre(s).

2) Les constructions doivent obligatoirement être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.

3) Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à toutes les limites séparatives.

4) Les annexes ~~peuvent~~ **doivent** soit être accolées à la construction principale, soit être implantées en limite(s) séparative(s), sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3 mètres au droit de ces limites, soit en retrait de toutes les limites séparatives avec un retrait minimum de 4 mètres

5) Toutefois, dans le cas où l'une ou plusieurs des limites séparatives du terrain d'assiette du projet se situent à moins de 12 mètres d'une zone classée N (qu'il s'agisse de limites latérales ou de fond de parcelle), les constructions (hors piscines) ainsi que les installations et annexes doivent tenir compte de l'obligation de maintenir une bande inconstructible de 12 mètres, calculée à partir de la limite de la zone N. Dans ce cas, tout ou partie des parcelles comprises dans la bande inconstructible par rapport à la zone N doivent être maintenues libres de tout matériaux et végétaux facilement inflammables. Toutefois, si une voie constitue la limite de la zone N, la longueur de la bande inconstructible sera calculée à partir de la limite de la voie carrossable et non à la limite de la zone.

2 – Règles particulières

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :
- s'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, les travaux peuvent être réalisés en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante, sous réserve qu'aucune vue ne soit créée en limite séparative ;
- à condition qu'il soit nécessaire de sauvegarder un élément protégé au titre du patrimoine d'intérêt local et identifié au document graphique du présent règlement.

Toutefois, dans le cas de travaux d'extension d'une construction située sur un terrain limitrophe d'une zone classée N, une implantation différente par rapport à la règle générale pourra être admise à condition de respecter le retrait obligatoire de 12 mètres par rapport à la zone N, et ce, quelle que soit l'implantation initiale de la construction existante à la date d'approbation du PLU.

Article U2-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions principales situées sur une même unité foncière (hors piscines et hors annexes) peuvent être implantées soit en contigüité l'une de l'autre, soit en retrait l'une de l'autre, à condition de respecter entre elles une distance minimale au moins égale à 8 mètres.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article U2-9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% du terrain d'assiette du projet **comprenant les piscines dont l'emprise au sol est supérieure à 24 m² et les annexes de toutes surfaces** ~~(annexes et piscine dont l'emprise au sol est supérieure à 24 m² comprises).~~).

Dans le secteur U2p, l'emprise au sol des constructions est limitée à 10% du terrain d'assiette du projet **comprenant les piscines dont l'emprise au sol est supérieure à 24 m² et les annexes de toutes surfaces** ~~(annexes et piscine dont l'emprise au sol est supérieure à 24 m² comprises).~~).

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Article U2-10 : Hauteur maximale des constructions

En complément et dans le respect des dispositions générales communes à toutes les zones, telles que définies au titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 – Règles générales dans la zone

Les constructions principales doivent respecter une hauteur maximale de 6 mètres mesurée à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec la destination de la zone.

La hauteur des annexes en lien avec une construction principale admise dans la zone est limitée à 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 4 mètres au faîtage.

2 – Règles particulières

Dans le cas d'une extension par surélévation, une hauteur supérieure peut être admise pour les travaux portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur serait supérieure à celles fixées ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction préexistante.

Article U2-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Rappel

1) Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

2) Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager en application de l'article R431-10 du Code de l'Urbanisme.

3) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable de travaux.

4) Les démolitions sont soumises à autorisation.

1 – Dispositions relatives aux constructions nouvelles et extension des autres constructions existantes

Façades et matériaux

Les matériaux naturels sont fortement recommandés, notamment la pierre appareillée, la brique, le bois (naturel ou teinté) et les matériaux enduits se rapprochant des teintes des enduits traditionnels, proches des teintes naturelles de la pierre (blanc, blanc cassé, beige, crème, gris clair, jaune ivoire, ton sable ou pierre de gironde, à l'exception de toute autre couleur).

Dans la mesure où l'architecture et la composition des nouvelles constructions s'intègrent au paysage et au bâti environnants, les constructions d'inspiration contemporaine (en rupture avec l'architecture traditionnelle du fait des techniques constructives, des matériaux employés ou des principes de composition) ainsi que les matériaux et techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale (HQE) ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont admises sous réserve de prendre en compte la simplicité des volumes. Sont en particulier interdits les volumes compliqués et tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

Par ailleurs, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres…) est interdit.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être situées de manière à demeurer discrètes sur la façade.

L'utilisation de couleurs différentes entre les menuiseries, les enduits et les éléments de portails ou murs de clôture est autorisée dans la limite de 3 couleurs différentes au maximum.

Les constructions bois en rondins sont interdites.

Ouvertures et percements

Les volets battants à lames verticales sont à privilégier.

A défaut, les volets roulants devront coulisser contre la menuiserie en retrait du mur de façade. Les coffres extérieurs de volets roulants, en saillie de la façade, sont strictement interdits.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Volumétrie

La longueur maximale de chaque mur de façade, mesurée en ligne droite dans toute direction sans tenir compte des décrochés des constructions, ne doit pas dépasser 25 mètres (construction plus extension éventuelle).

Au-delà de 15 mètres de longueur du linéaire de façade sur la limite d'emprise de voie, le projet doit mettre en place une faille de minimum 3 mètres de largeur par tranche entière maximale de 25 mètres.

La faille est une césure verticale totale du volume bâti qui permet le morcellement d'une partie du linéaire de la façade afin de créer des perméabilités visuelles depuis la voie à l'échelle du piéton, vers le cœur d'îlot. Elle peut accueillir des terrasses, des jardins suspendus, des passerelles ou autres dispositifs permettant l'appropriation des espaces extérieurs ou constituer simplement une échappée visuelle vers l'intérieur de l'îlot depuis la voie.

Toits et couvertures

Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit d'une toiture terrasse, soit d'une toiture à pentes (deux pentes minimum) comprises entre 20% et 40%. Des pentes plus fortes pourront être ponctuellement acceptées (constitution d'un fronton de type arcachonnais, style « aisselier »). Des pentes plus faibles pourront également être autorisées pour les constructions annexes, tels que garages ou abris de jardins implantés isolément de la construction principale, dans la limite d'une pente de 20%.

Les toitures à pentes doivent être couvertes de tuiles et conserver l'aspect naturel de la tuile en terre cuite. Les tuiles émaillées, ainsi que les tuiles de couleur noire, grise ou toutes autres couleurs sont proscrites, de même que tout autre type de revêtement de couverture.

En cas d'avant toit, les débords de toiture doivent être supérieurs ou égaux à 50 cm.

Toutefois, les revêtements des couvertures en bardeau bitumé sont admis pour les constructions annexes indépendantes des constructions principales. Les couvertures en verre, ou aspect verre, sont également autorisées pour les vérandas. Les couvertures en tôle ondulée sont strictement interdites pour toute annexe supérieure à 10 m².

Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public. Dans le cas de toitures terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante.

Les couvertures en tôle ou plaque bitumée ondulées sont strictement interdites pour toute annexe supérieure à 10 m²

Antennes et éléments techniques

Dans le cas d'une opération d'ensemble comportant plus de 3 logements, les éléments concourant au fonctionnement de la construction, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, ainsi que les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans le volume de la construction nouvelle. Dans tous les cas, ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public ou la rue qui dessert la construction, à l'exception des souches de VMC.

Locaux annexes et techniques

Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture, un muret technique, les piliers des portails ou la façade du bâtiment, sans présenter de débord par rapport à l'espace public.

Clôtures sur voies et traitement entre l'espace public et les constructions

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent présentés le même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur, dans la limite de 1,50 mètre au-dessus du sol naturel.

Lorsque la parcelle est bordée par un fossé, les clôtures devront être implantées à plus d'1 m des berges de ce fossé.

Les clôtures situées sur l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti, devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :
- mur de pierres maçonné ou enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,50 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'éléments à claire-voie et dont la hauteur maximale (mur bahut inclus) ne pourra pas excéder 1,50 mètre ;

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

- grillage de couleur noire ou vert foncé ne pouvant excéder 1,50 m doublé d'une haie vive d'essences locales variées.

Dans tous les cas, les matériaux suivants sont interdits :
- les plaques de béton, parpaings nus, PVC,
- les palissades pleines en bois,
- les clôtures à planches pleines et jointives,
- les parois en bois tressé,
- les clôtures en brande,
- les ferronneries fantaisistes de style « baroque ».

Dans le cas de la composition de haies vives formant ou doublant une clôture, il convient de s'appuyer sur le guide de recommandations du PNR, portant sur la palette végétale d'essences locales dans le parc naturel régional, ci-annexé au présent règlement à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type genêt ou bruyère arbustive notamment) afin de réduire la vulnérabilité au risque incendie.

En tout état de cause, les haies variées d'espèces locales et adaptées à la région sont à privilégier tels que Cornouiller sanguin, Noisetier, Aubépine, Fusain d'Europe, Bourdaine, Houx, Troène des bois, Prunellier, Nerprun alaterne, Groseillier à maquereau, Eglantier, Laurier tin, Saule (roux, pourpre ou des vanniers), Viorne (mancienne et obier) Seringat, Abellia, Spirée, Oranger du Mexique, Eleagnus.

Par ailleurs, les haies monospécifiques et d'essences non locales (constituées notamment de thuyas, cyprès de Leyland, cupressocyparis, lauriers palme, etc.) sont interdites.

Dans le cas d'une haie vive formant clôture, en tenant compte du guide de recommandations du PNR, portant sur la palette végétale d'essences locales dans le parc naturel régional, ci-annexé au présent règlement, les végétaux secs (de type genêt ou bruyère arbustive notamment) sont interdits afin de réduire la vulnérabilité au risque incendie.

Traitement des clôtures sur limites séparatives

Dans le cas de l'implantation de clôtures en limites séparatives, celles-ci ne pourront pas excéder 1,80 mètre de hauteur.

Lorsque la parcelle est bordée par un fossé, les clôtures devront être implantées à plus d'1 m des berges de ce fossé

Les clôtures pleines réalisées en matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents (parpaings, béton, etc.) et non peintes sont interdites. Dans le cas d'une clôture légère (de type grillage ou éléments à claire voie) un brise vue pourra être installé dans l'attente d'une haie arbustive suffisamment développée.

Dans le cas d'une haie vive formant clôture, en tenant compte du guide de recommandations du PNR, portant sur la palette végétale d'essences locales dans le parc naturel régional, ci-annexé au présent règlement, les végétaux secs (de type genêt ou bruyère arbustive notamment) sont interdits afin de réduire la vulnérabilité au risque incendie.

2 – Dispositions relatives aux constructions existantes présentant un intérêt architectural ou patrimonial

Les éléments bâtis, identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement doivent être préservés dans leurs caractéristiques patrimoniales. Leur démolition totale ou partielle pourra être refusée.

Les aménagements nécessaires à l'amélioration, la réhabilitation et la rénovation des constructions sont admises selon les dispositions su vantes :

Façades et matériaux

Les murs ou ouvrages en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés dans leur intégralité. Sur ces murs, l'utilisation d'enduit ou peinture est interdite. Les réparations et modifications d'aspect des parties de pierre seront exécutées préférentiellement en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Le cas échéant, elles pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle. Lors de la réfection, la teinte et la texture du sable doivent se rapprocher de celles existantes.

Les matériaux bruts (parpaing, béton …) sont interdits ; de même l'emploi de lasure brillante est interdit.

Les enduits nouveaux doivent être réalisés à base de mortier de chaux et sable de carrière, ou avec un enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; les nouveaux enduits devront présenter un aspect taloché, brossé ou gratté et être de teinte pierre, sable, crème ou ivoire, ou tout autre teinte identique à celle du bâtiment d'origine.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Sauf nécessité technique démontrée, les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, céramique de façade, épis de toiture, souches de cheminée, etc.) doivent être conservés et restaurés.

Lors de modifications de formes de percements dans les façades, l'ordonnancement d'origine de la façade devra être respecté ; il en sera de même pour les percements réalisés en toiture. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants. En étage, la création de larges ouvertures, ou la suppression de modénatures (bandeaux, linteaux, corniches, etc.) est interdite.

Dans le cas du remplacement des menuiseries anciennes, il conviendra d'employer des matériaux similaires à ceux d'origine en termes d'aspect et de couleur. Les couleurs pour les enduits et peinture des huisseries et menuiseries extérieures seront maintenues et devront rester en harmonie avec la teinte des maçonneries.

La création d'une véranda en étage ou en rez-de-chaussée est interdite sur les façades de la construction donnant sur voie.

Les coffres extérieurs de volets roulants, en saillie de la façade, sont strictement interdits.

Bardages bois existants

Dans le cas de bardages bois existants en façade des constructions à restaurer ou réhabiliter, ceux-ci doivent être conservés, ou à défaut remplacés à la condition express de respecter le même sens d'orientation que les planches d'origine (très souvent dans le sens vertical).

Ouvertures et percements

Dans le cas d'une réhabilitation, d'une restauration ou d'un changement de destination d'une construction existante présentant un intérêt architectural ou patrimonial et reportée comme tel au document graphique du présent règlement :
- les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception d'ouvertures traditionnelles de type oculus ou demi oculus ;
- les volets battants à lames verticales sont à privilégier.

Toits et couvertures

En cas de réfection des toitures, la forme, la pente et l'inclinaison des toits d'origine devront être conservées.

De même, il conviendra de mettre en œuvre les mêmes matériaux de couverture que ceux existants : tuiles canal, tuiles de Marseille, chaume, ardoises. Le remplacement de tout ou partie des couvertures devra respecter strictement l'aspect et la couleur de la couverture d'origine. Dans le cas d'une réfection de toiture en tuiles, privilégier la couleur rouge, sans dessin, unie ou de ton vieilli. Dans le cas où il est nécessaire de mettre en place des tuiles neuves, leur présence doit être la moins visible possible, un panachage avec des tuiles récupérées doit pouvoir être réalisé.

Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public. En cas d'impact visuel important, les panneaux solaires pourront être refusés, ou à défaut, une implantation au sol pourra être conseillée.

Agrandissement et extension

La création d'extensions doit tenir compte des volumes existants, de la composition des façades, de la configuration des toitures et de l'aspect général du bâtiment d'origine. En ce sens, les extensions devront disposer d'une forme simple : carrée ou rectangulaire, et ne seront en aucun cas plus haute que le bâtiment d'origine.
De surcroit, les extensions situées en façade principale donnant sur rue sont proscrites. La pente du toit de l'extension sera identique dans le prolongement et le même plan que celle de la construction d'origine. Le matériau de couverture sera identique ou d'aspect identique au matériau de la construction d'origine.

Les surélévations de toit sont interdites.

Changement de destination d'un bâtiment

Les travaux prévus sur les éléments bâtis, identifiés aux documents graphiques du présent règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination doivent respecter les dispositions su vantes :
- obligation de respecter le plan, la forme et les volumes initiaux et les proportions du bâtiment d'origine,
- la conservation des matériaux d'origine et/ou restauration à l'identique sera privilégiée ainsi que la palette de couleurs d'origine (menuiserie, enduit, tuiles…) devra être préservée ;
- l'aspect extérieur du bâtiment d'origine doit être conservé ; dans le cas d'un bâtiment existant à ossature et bardage bois, le remplacement éventuel des planches est autorisé à condition de respecter la même largeur et la même teinte des planches d'origine et sous réserve de respecter le même sens d'orientation que les planches d'origine (très souvent dans le sens vertical). La construction de parois en dur (parpaings, briques, béton cellulaire…) est interdite.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

En cas de changement de destination d'une ancienne grange, outre les dispositions prévues au paragraphe précédent concernant les ouvertures et percements, la pose éventuelle de volets roulants coulissants devra impérativement s'intégrer dans le volume de la construction :
- le volet devra coulisser contre la menuiserie en retrait du mur de façade et préserver le bardage bois préexistant ;
- la pose de coffres extérieurs, en saillie de la façade, est strictement interdite.

Les bâtiments identifiés au document graphique du présent règlement comme pouvant changer de destination ne peuvent faire l'objet d'aucune extension ni surélévation.

De surcroit, dans le cas de l'existence d'un avant-toit (ou auvent) réalisé en charpente bois apparente, celui-ci doit obligatoirement être conservé, ou à défaut restauré, de manière à conserver le caractère traditionnel de l'élément. Il est par ailleurs formellement interdit de fermer l'avant-toit (ou auvent) sur tout ou partie de ses côtés.

Clôtures sur voies et traitement entre l'espace public et les constructions

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent présenter le même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur, dans la limite de 1,50 mètre au-dessus du sol naturel.

Les clôtures situées sur l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti, devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :
- mur de pierres maçonné ou enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,50 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- éléments à claire-voie, surmonté ou non d'un mur bahut et dont la hauteur totale de la clôture (mur bahut inclus) ne pourra pas excéder 1,50 mètre ; dans le cas de l'édification d'un mur bahut, sa hauteur maximale n'excédera pas de 0,60 mètre.
- haie vive formant clôture, en tenant compte du guide de recommandations du PNR, portant sur la palette végétale d'essences locales dans le parc naturel régional, ci-annexé au présent règlement à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type genêt ou bruyère arbustive notamment) afin de réduire la vulnérabilité au risque incendie.

Par ailleurs, les haies monospécifiques et d'essences non locales (constituées notamment de thuyas, cyprès de Leyland, cupressocyparis, lauriers palme, etc.) sont interdites.

Dans tous les cas, les matériaux suivants sont interdits :
- les plaques de béton, parpaings nus, PVC,
- les palissades pleines en bois,
- les clôtures à planches pleines et jointives,
- les parois en bois tressé,
- les clôtures en brande,
- les ferronneries fantaisistes de style « baroque ».

Dans le cas d'une haie vive formant clôture, en tenant compte du guide de recommandations du PNR, portant sur la palette végétale d'essences locales dans le parc naturel régional, ci-annexé au présent règlement, les végétaux secs (de type genêt ou bruyère arbustive notamment) sont interdits afin de réduire la vulnérabilité au risque incendie.

Traitement des clôtures sur limites séparatives

Dans le cas de l'implantation de clôtures en limites séparatives, celles-ci ne pourront pas excéder 1,80 mètre de hauteur. Dans le cas d'une clôture légère (de type grillage ou éléments à claire voie) un brise vue pourra être installé dans l'attente d'une haie arbustive suffisamment développée.

Dans le cas d'une haie vive formant clôture, en tenant compte du guide de recommandations du PNR, portant sur la palette végétale d'essences locales dans le parc naturel régional, ci-annexé au présent règlement, les végétaux secs (de type genêt ou bruyère arbustive notamment) sont interdits afin de réduire la vulnérabilité au risque incendie.

Article U2-12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1 – Dispositions générales

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.
Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet. A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès et les dégagements.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Le nombre de places de stationnement, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale.
Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète.

La règle applicable aux constructions ou installations non prévues en termes de destination est celle à laquelle elle est le plus directement assimilable.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

2 – Dispositions particulières

1) Nombre de places affectées au stationnement des véhicules selon la destination des constructions :

a) pour les logements :
- 1 place de stationnement minimum par logement de type T1 et T2,
- 2 places de stationnement minimum à partir du T3,
- 1 place par logement quelle que soit sa surface pour les logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat ;
- de surcroit, pour les programmes de logements de plus de 1000 m² de surface de plancher, il devra être réalisé :
  - une place visiteur par tranche de 500 m² de surface de plancher,
  - un emplacement accessible à des véhicules utilitaires légers nécessaire aux livraisons ou opérations de chargement / déchargement.

b) pour les constructions à destination de bureau : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher + 1 place visiteur par tranche de 200 m² de surface de plancher

c) pour les services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte de la nature des constructions, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité ainsi que du taux de foisonnement envisageable avec ces derniers.

2) Surface de stationnement pour le vélo :

a) pour les programmes de logements de plus de 1000 m² de surface de plancher, une surface d'1,50 m² devra être réalisée par tranche de 70 m² de surface de plancher.

Ces surfaces doivent être aménagées sous forme de surface couverte ou local de stationnement clos et facilement accessible depuis la rue.

Article U2-13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

En complément et dans le respect des dispositions générales communes à toutes les zones, telles que définies au titre I du présent règlement, et à l'exception des cas de réhabilitation et travaux sur construction existante, les dispositions suivantes sont applicables :

1 - Coefficient de pleine terre

1) L'aménagement des terrains doit intégrer une part minimale d'espaces favorables au développement de la nature à travers un coefficient de pleine terre de 30% minimum de la surface totale de l'unité foncière.

~~2) Un cercle d'un diamètre de 10 mètres d'un seul tenant sur tout ou partie des surfaces du terrain laissées en pleine terre doit pouvoir être inscrit pour chaque logement (ou par nombre de logement) pour toute opération non concernée par la production de logement sociaux. De surcroit, le cercle ne doit se superposer avec aucune construction ni installation présente sur le terrain d'assiette du projet, quelle que soit sa destination, ni avec un chemin d'accès.~~

2) Pour toute opération inférieure à 4 logements, un cercle d'un diamètre de 10 mètres d'un seul tenant sur tout ou partie des surfaces du terrain laissées en pleine terre doit pouvoir être inscrit par logement. De surcroit, le cercle ne doit se superposer avec aucune construction ni installation présente sur le terrain d'assiette du projet, quelle que soit sa destination, ni avec un chemin d'accès.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

3) Pour toute opération égale ou supérieure à 4 logements, un cercle d'un diamètre de 10 mètres d'un seul tenant sur tout ou partie des surfaces du terrain laissées en pleine terre doit pouvoir être inscrit sur l'unité foncière de l'opération. De surcroit, le cercle ne doit se superposer avec aucune construction ni installation présente sur le terrain d'assiette du projet, quelle que soit sa destination, ni avec un chemin d'accès.

2 - Traitement des espaces libres

1) Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 500 m² de surface de plancher doivent comprendre également des espaces communs à tous les logements, représentant au moins vingt pour cent (20 %) de la surface d'assiette du projet, dont la moitié d'un seul tenant. Pourront être considérés comme espaces communs : les espaces verts, les aires de jeux ou de sport, les squares, places, cheminements piétons ainsi que les emprises plantées accompagnant la voirie (noues, terre-pleins, bandes de plantations en alignement).

2) Les espaces en pleine terre ne peuvent 'aire l'objet d'aucune construction, même légère ou enterré, ni d'installation et d'aménagement conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol.

3) Les aires de stationnement de surface d'une superficie de plus de 250 m² doivent :
- être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements (arbre de préférence à feuillage persistant) ;
- intercaler, à partir de 20 places, des plantations d'arbres et d'arbustes de sorte à limiter l'imperméabilisation des sols et créer un maillage végétal de plein terre ;
- être traitées en intégrant la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage préférentiel de revêtements poreux.

4) Les aires de stationnement enterrées et situées hors de l'emprise des constructions doivent être implantées en-deçà du niveau du sol avant travaux ; une hauteur de terre végétale de 0,70 mètre minimum doit par ailleurs être prévue afin d'assurer un traitement végétal de l'emprise de surfa–e.

3 - Dispositions relatives aux éléments paysagers présentant un intérêt patrimonial

Les ensembles paysagers, haies et arbres isolés identifiés au titre du patrimoine d'intérêt végétal (article L151-23 du Code de l'Urbanisme), reportés comme tels au document graphique du présent règlement doivent être conservés et mis en valeur.

A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur un terrain concerné par une telle protection sont soumis à autorisation préalable et doivent être conçus pour garantir la préservation du patrimoine paysager considéré d'intérêt local et protégé comme tel.

Les constructions, aménagements ou travaux pourront être refusés si l'opération projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité contribuant à l'intérêt paysager du secteur.

A l'exception des sujets isolés, la destruction partielle d'un ensemble paysager identifié et reporté comme tel au document graphique pourra, le cas échéant, être admise à la double condition :
- de démontrer de manière évidente que la construction, les travaux ou les installations projetés sur le terrain d'assiette sont compromis du fait de ladite protection paysagère (configuration du terrain, desserte par les réseaux et la voirie, nature des sols etc....) ;
- de ne pas entrainer la destruction de plus de 15% de la surface de l'ensemble paysager identifié.

Les présentes dispositions ne sont pas applicables aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments d'intérêt paysager identifiés au document graphique.

4 - Dispositions relatives aux EBC

Les espaces boisés classés figurant au document graphique du présent règlement sont à conserver ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 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. Les défrichements sont de surcroit interdits et les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

En outre, toutes les constructions devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à un Espace Boisé Classé, qu'il soit situé sur le terrain d'assiette du projet ou sur une parcelle contiguë à celui-ci.

Article U2-14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Article U2-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, toiture photovoltaïque, géothermie, etc.) est recommandée.

Article U2-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Les infrastructures d'accueil de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'elles soient, seront réalisées en souterrain, Les travaux de raccordement sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Zone U3

Article U3-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1) Les constructions à usage industriel ou destinées à la fonction d'entrepôt,

2) Les constructions à usage agricole ou forestier,

3) Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et de commerce, ***sauf dans le secteur U3a,***

4) Les travaux, installations et aménagements concernant :
- les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs ;
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- l'aménagement de 'arcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules et les dépôts de matériaux et déchets de toute nature,
- les abris à caractère précaire quelle qu'en soit la nature et la destination,
- les carrières et les gravières ainsi que tout type d'affouillements et exhaussements du sol, à m'ins qu'ils ne soient nécessaires à la réalisation des constructions et utilisations du sol autorisées dans la zone.

5) les installations, définies par le code de l'environnement, classées pour la protection de l'environnement et soumises à autorisation ;

6) les constructions et installations de toute nature, y compris les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans une bande de10 mètres de part et d'autre des cours d'eau, à l'exception de celles nécessaires au transport de l'électricité qui sont autorisées.

Article U3-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1) Les installations classées pour la protection de l'environnement et soumises à déclaration, telles que définies par le code de l'environnement, sont admises dans la zone, sous réserve de ne pas générer de nuisances notamment sonores et olfactives.

2) Toute opération de logements :
- supérieure à 3 logements et inférieure à 9 logements devra comporter un minimum de 25% de logements sociaux,
- à partir de 9 logements devra comporter un minimum de 40% de logements sociaux.

3) Les exhaussements et affouillements du sol qui seraient rendus nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou une utilisation du sol autorisé dans la zone es sont admis sous réserve que la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, n'excède pas deux mètres et que la superficie totale soit inférieure ou égale à cent mètres carrés au maximum.

Article U3-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

En complément et dans le respect des dispositions générales communes à toutes les zones, telles que définies au titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 - Caractéristiques des accès

Pour être constructible, tout terrain doit obligatoirement disposer d'un accès direct sur une voie et permettre le croisement des véhicules. L'accès au terrain d'assiette du projet doit être d'une largeur minimale de 5 mètres. Un seul accès **par unité foncière** est autorisé par opération de construction de logement individuel.

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, **cette règle ne s'applique pas.**
Toutefois, selon la configuration des lieux, l'usage des voies et la capacité à optimiser les espaces urbanisés, plusieurs accès peuvent être autorisés s'ils participent au maillage de voies.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

La création de nouvelles bandes d'accès, voies privées en impasse est interdite.

L'existence d'une éventuelle servitude de passage permettant l'accès à un terrain enclavé n'emporte pas autorisation de construire.

De surcroit, les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment au regard de la position de ces derniers, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Au droit des accès, la priorité est donnée au principe de continuité des aménagements existants ou à prévoir en faveur des piétons et des cyclistes.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès peut être imposé sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation est la moindre.

2 - Caractéristiques des voies

Toute construction ou aménagement doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne les exigences de sécurité routière, de secours et de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des déchets.

A minima, les nouvelles voies publiques ainsi que les bandes d'accès et voies privées existantes à la date d'approbation du PLU, doivent avoir une largeur de chaussée de 5 mètres minimum.

En outre, toutes nouvelle construction sur bande d'accès ou voie privée existante à la date d'approbation du PLU, dont la longueur est supérieure à 25 mètres, devra disposer d'une aire de retournement ou de manœuvre, permettant aux véhicules, et notamment aux engins de secours de faire demi-tour aisément.

Article U3-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

En complément et dans le respect des dispositions générales communes à toutes les zones, telles que définies au titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

De plus, lorsque le constructeur ou l'aménageur envisage de prendre en compte le réseau public de distribution d'eau potable pour couvrir tout ou partie des besoins en eau pour la défense incendie, il doit solliciter en amont les services municipaux ou le gestionnaire en charge du réseau DECI, pour obtenir les caractéristiques et débit/pression du réseau incendie public implanté à proximité du terrain d'assiette du projet. Dans le cas où le réseau ne serait pas en capacité de fournir l'intégralité du débit recherché compte-tenu de la nature ou de l'importance de la construction ou utilisation du sol envisagée, des réserves incendies adaptées à la nature et l'importance du projet devront être implantées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité (bâche, citerne souple etc.) ; à défaut le permis pourra être refusé.

2 – Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées par des canalisations souterraines.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est strictement interdite dans les fossés et cours d'eau.

3 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet (construction et surface au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
Les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, noues, etc.).

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Dans le cas d'une capacité d'infiltration des sols trop faible, un dispositif de rétention devra être prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

En tout état de cause, les caractéristiques et la mise en œuvre de tels dispositifs devront répondre aux prescriptions et consignes particulières données par les services compétents. Tout projet devra obligatoirement recevoir l'aval de ces services préalablement à toute autorisation de construire.

L'ensemble des aménagements nécessaires au libre écoulement normal des eaux pluviales, ainsi que le piégeage adapté des éventuels polluants de ces eaux, et éventuellement ceux visant à limiter les débits évacués sur le terrain d'assiette du projet sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.

Tout fossé ou craste existant doit être intégralement conservé et entretenu par les propriétaires.

4 – Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphone et le cas échéant de télécommunication numérique doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Article U3-5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article U3-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En complément et dans le respect des dispositions générales à toutes les zones (article 8) relatives aux marges de recul et conditions d'accès sur routes départementales et définies au titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 – Règles générales applicables à la zone U3

1) Les constructions principales autorisées dans la zone doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres et un maximum de 20 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

2)Les annexes accolées doivent s'implanter dans le prolongement de la construction principale.
Les annexes isolées doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

3) Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

2 – Règles générales applicables au secteU3a

1) Les constructions principales autorisées dans la zone doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

2) Les annexes accolées doivent s'implanter dans le prolongement de la construction principale. Les annexes isolées doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres.

3) Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres.

4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

3 – Règles générales applicables au secteur U3'

1) Les constructions principales autorisées dans la zone doivent s'implanter avec un recul minimum de 8 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

2) Les annexes si elles sont accolées, doivent s'implanter dans le prolongement du volume de la construction principale. Les annexes isolées doivent s'implanter avec un recul minimum de 8 mètres.

3) Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres.

4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

4 – Règles particulières

Une implantation différente peut être admise en zone U3, U3a et U3' dans les cas suivants :
- s'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, les travaux peuvent être réalisés en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante ;
- à condition qu'il soit nécessaire de sauvegarder un élément protégé au titre du patrimoine d'intérêt local et identifié au document graphique du présent règlement.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies. Sur la limite considérée comme une limite séparative, les constructions doivent s'implanter avec un recul de 4 mètres minimum.

Article U3-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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, les règles édictées dans cet article s'appliquent lot par lot.

En revanche, elles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui sont libres d'implantation.

1 – Règles générales applicables à la zone U3

1) Les constructions peuvent être implantées soit sur l'une des deux limites séparatives latérales, soit en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative latérale laissée libre.

2) Les constructions doivent obligatoirement être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.

3) Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à toutes les limites séparatives.

4) Les annexes ~~peuvent~~ **doivent** soit être accolées à la construction principale, soit être implantées en limite(s) séparative(s), sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3 mètres au droit de ces limites, soit en retrait de toutes les limites séparatives avec un retrait minimum de 4 mètres.

5) Toutefois, dans le cas où l'une ou plusieurs des limites séparatives du terrain d'assiette du projet se situent à moins de 12 mètres d'une zone classée N (qu'il s'agisse de limites latérales ou de fond de parcelle), les constructions (hors piscines) ainsi que les installations et annexes doivent tenir compte de l'obligation de maintenir une bande inconstructible de 12 mètres, calculée à partir de la limite de la zone N. Dans ce cas, tout ou partie des parcelles comprises dans la bande inconstructible par rapport à la zone N doivent être maintenues libres de tout matériaux et végétaux facilement inflammables. Toutefois, si une voie constitue la limite de la zone N, la longueur de la bande inconstructible sera calculée à partir de la limite de la voie carrossable et non à la limite de la zone.

2 – Règles générales applicables au secteurU3a

1) Les constructions peuvent être implantées soit sur les deux limites séparatives latérales, soit sur l'une des deux limites séparatives latérales, soit en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la limite séparative latérale laissée libre.

2) Les constructions doivent obligatoirement être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.

3) Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à toutes les limites séparatives.

4) Les annexes ~~peuvent~~ **doivent** soit être accolées à la construction principale, soit être implantées en limite(s) séparative(s), sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3 mètres au droit de ces limites, soit en retrait de toutes les limites séparatives avec un retrait minimum de 3 mètres.

5) Toutefois, dans le cas où l'une ou plusieurs des limites séparatives du terrain d'assiette du projet se situent à moins de 12 mètres d'une zone classée N (qu'il s'agisse de limites latérales ou de fond de parcelle), les constructions (hors piscines) ainsi que les installations et annexes doivent tenir compte de l'obligation de maintenir une bande inconstructible de 12 mètres, calculée à partir de la limite de la zone N. Dans ce cas, tout ou partie des parcelles comprises dans la bande inconstructible par rapport à la zone N doivent être maintenues libres de

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

tout matériaux et végétaux facilement inflammables. Toutefois, si une voie constitue la limite de la zone N, la longueur de la bande inconstructible sera calculée à partir de la limite de la voie carrossable et non à la limite de la zone.

3 – Règles générales applicables au secteur U3'

1) Les constructions peuvent être implantées soit sur l'une des deux limites séparatives latérales, soit en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative latérale laissée libre.

2) Les constructions doivent obligatoirement être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.

3) Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à toutes les limites séparatives.

4) Les annexes ~~peuvent~~ **doivent** soit être accolées à la construction principale, soit être implantées en limite(s) séparative(s), sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3 mètres au droit de ces limites, soit en retrait de toutes les limites séparatives avec un retrait minimum de 4 mètres

5) Toutefois, dans le cas où l'une ou plusieurs des limites séparatives du terrain d'assiette du projet se situent à moins de 12 mètres d'une zone classée N (qu'il s'agisse de limites latérales ou de fond de parcelle), les constructions (hors piscines) ainsi que les installations et annexes doivent tenir compte de l'obligation de maintenir une bande inconstructible de 12 mètres, calculée à partir de la limite de la zone N. Dans ce cas, tout ou partie des parcelles comprises dans la bande inconstructible par rapport à la zone N doivent être maintenues libres de tout matériaux et végétaux facilement inflammables.
A ce titre sont interdits les résineux (facilement combustibles et inflammables). Toutefois, si une voie constitue la limite de la zone N, la longueur de la bande inconstructible sera calculée à partir de la limite de la voie carrossable et non à la limite de la zone.

4 – Règles particulières

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :
- s'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, les travaux peuvent être réalisés en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante, sous réserve qu'aucune vue ne soit créée en limite séparative ;
- à condition qu'il soit nécessaire de sauvegarder un élément protégé au titre du patrimoine d'intérêt local et identifié au document graphique du présent règlement.

Toutefois, dans le cas de travaux d'extension d'une construction située sur un terrain limitrophe d'une zone classée N, une implantation différente par rapport à la règle générale pourra être admise à condition de respecter le retrait obligatoire de 12 mètres par rapport à la zone N, et ce, quel que soit l'implantation initiale de la construction existante à la date d'approbation du PLU et quelle que soit la zone ou le secteur.

Article U3-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions principales situées sur une même unité foncière (hors piscines et hors annexes) peuvent être implantées soit en contigüité l'une de l'autre, soit en retrait l'une de l'autre, à condition de respecter entre elles une distance minimale au moins égale à 8 mètres.

Article U3-9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 25% du terrain d'assiette du projet dans la zone U3 et U3' **comprenant les piscines dont l'emprise au sol est supérieure à 24 m² et les annexes de toutes surfaces** ~~(annexes et piscine dont l'emprise au sol est supérieure à 24 m² comprises).~~

Dans la zone U3a, l'emprise au sol des constructions est portée à 50% au maximum du terrain d'assiette du projet **comprenant les piscines dont l'emprise au sol est supérieure à 24 m² et les annexes de toutes surfaces** ~~(annexes et piscine dont l'emprise au sol est supérieure à 24 m² comprises).~~

Article U3-10 : Hauteur maximale des constructions

En complément et dans le respect des dispositions générales communes à toutes les zones, telles que définies au titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

1 – Règles générales

Dans toute la zone (U3, U3a et U3'), les constructions principales autorisées doivent respecter une hauteur maximale de 6 mètres mesurée à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec la destination de la zone.

La hauteur des annexes en lien avec une construction principale admise dans la zone est limitée à 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 4 mètres au faîtage.

2 – Règles particulières

Dans le cas d'une extension par surélévation, une hauteur supérieure peut être admise pour les travaux portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur serait supérieure à celles fixées ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction préexistante.

Article U3-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Rappel

1) Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

2) Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager en application de l'article R431-10 du Code de l'Urbanisme

3) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable de travaux.

4) Les démolitions sont soumises à autorisation.

1 – Dispositions relatives aux constructions nouvelles et extension des autres constructions existantes

Façades et matériaux

Les matériaux naturels sont fortement recommandés, notamment la pierre appareillée, la brique, le bois (naturel ou teinté) et les matériaux enduits se rapprochant des teintes des enduits traditionnels, proches des teintes naturelles de la pierre (blanc, blanc cassé, beige, crème, gris clair, jaune ivoire, ton sable ou pierre de gironde, à l'exception de toute autre couleur).

Dans la mesure où l'architecture et la composition des nouvelles constructions s'intègrent au paysage et au bâti environnants, les constructions d'inspiration contemporaine (en rupture avec l'architecture traditionnelle du fait des techniques constructives, des matériaux employés ou des principes de composition) ainsi que les matériaux et techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale (HQE) ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont admises sous réserve de prendre en compte la simplicité des volumes. Sont en particulier interdits les volumes compliqués et tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

Par ailleurs, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres…) est interdit.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être situées de manière à demeurer discrètes sur la façade.

L'utilisation de couleurs différentes entre les menuiseries, les enduits et les éléments de portails ou murs de clôture est autorisée dans la limite de 3 couleurs différentes au maximum.

Les constructions bois en rondins sont interdites.

Ouvertures et percements

Les volets battants à lames verticales sont à privilégier.

A défaut, les volets roulants devront coulisser contre la menuiserie en retrait du mur de façade. Les coffres extérieurs de volets roulants, en saillie de la façade, sont strictement interdits.

Volumétrie

La longueur maximale de chaque mur de façade, mesurée en ligne droite dans toute direction sans tenir compte des décrochés des constructions, ne doit pas dépasser 25 mètres (construction plus extension éventuelle).

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Au-delà de 15 mètres de longueur du linéaire de façade sur la limite d'emprise de voie, le projet doit mettre en place une faille de minimum 3 mètres de largeur par tranche entière maximale de 25 mètres.

La faille est une césure verticale totale du volume bâti qui permet le morcellement d'une partie du linéaire de la façade afin de créer des perméabilités visuelles depuis la voie à l'échelle du piéton, vers le cœur d'îlot. Elle peut accueillir des terrasses, des jardins suspendus, des passerelles ou autres dispositifs permettant l'appropriation des espaces extérieurs ou constituer simplement une échappée visuelle vers l'intérieur de l'îlot depuis la voie.

Toits et couvertures

Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit d'une toiture terrasse, soit d'une toiture à pentes (deux pentes minimum) comprises entre 20% et 40%. Des pentes plus fortes pourront être ponctuellement acceptées (constitution d'un fronton de type arcachonnais, style « aisselier »).

Des pentes plus faibles pourront également être autorisées pour les constructions annexes, tels que garages ou abris de jardins implantés isolément de la construction principale, dans la limite d'une pente de 20%.

Les toitures à pentes doivent être couvertes de tuiles et conserver l'aspect naturel de la tuile en terre cuite. Les tuiles émaillées, ainsi que les tuiles de couleur noire, grise ou toutes autres couleurs sont proscrites, de même que tout autre type de revêtement de couverture.

En cas d'avant toit, les débords de toiture doivent être supérieurs ou égaux à 50 cm.

Toutefois, les revêtements des couvertures en bardeau bitumé sont admis pour les constructions annexes indépendantes des constructions principales. Les couvertures en verre, ou aspect verre, sont également autorisées pour les vérandas. Les couvertures en tôle ondulée sont strictement interdites pour toute annexe supérieure à 10 m².

Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public. Dans le cas de toitures terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante.

Les couvertures en tôle ou plaque bitumée ondulées sont strictement interdites pour toute annexe supérieure à 10 m²

Antennes et éléments techniques

Dans le cas d'une opération d'ensemble comportant plus de 3 logements, les éléments concourant au fonctionnement de la construction, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, ainsi que les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans le volume de la construction nouvelle. Dans tous les cas, ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public ou la rue qui dessert la construction, à l'exception des souches de VMC.

Locaux annexes et techniques

Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture, un muret technique, les piliers des portails ou la façade du bâtiment, sans présenter de débord par rapport à l'espace public.

Clôtures sur voies et traitement entre l'espace public et les constructions

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent présentés le même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur, dans la limite de 1,50 mètre au-dessus du sol naturel.

Lorsque la parcelle est bordée par un fossé, les clôtures devront être implantées à plus d'1 m des berges de ce fossé

Les clôtures situées sur l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti, devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :
- mur de pierres maçonné ou enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,50 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'éléments à claire-voie et dont la hauteur maximale (mur bahut inclus) ne pourra pas excéder 1,50 mètre ;
- grillage de couleur noire ou vert foncé ne pouvant excéder 1,50 m doublé d'une haie vive d'essences locales variées.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

ans tous les cas, les matériaux suivants sont interdits :
- les plaques de béton, parpaings nus, PVC,
- les palissades pleines en bois,
- les clôtures à planches pleines et jointives,
- les parois en bois tressé,
- les clôtures en brande,
- les ferronneries fantaisistes de style « baroque ».

Dans le cas de la composition de haies vives formant ou doublant une clôture, il convient de s'appuyer sur le guide de recommandations du PNR, portant sur la palette végétale d'essences locales dans le parc naturel régional, ci-annexé au présent règlement à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type genêt ou bruyère arbustive notamment) afin de réduire la vulnérabilité au risque incendie.

En tout état de cause, les haies variées d'espèces locales et adaptées à la région sont à privilégier tels que Cornouiller sanguin, Noisetier, Aubépine, Fusain d'Europe, Bourdaine, Houx, Troène des bois, Prunellier, Nerprun alaterne, Groseillier à maquereau, Eglantier, Laurier tin, Saule (roux, pourpre ou des vanniers), Viorne (mancienne et obier) Seringat, Abellia, Spirée, Oranger du Mexique, Eleagnus.

Par ailleurs, les haies monospécifiques et d'essences non locales (constituées notamment de thuyas, cyprès de Leyland, cupressocyparis, lauriers palme, etc.) sont interdites.

Dans le cas d'une haie vive formant clôture, en tenant compte du guide de recommandations du PNR, portant sur la palette végétale d'essences locales dans le parc naturel régional, ci-annexé au présent règlement, les végétaux secs (de type genêt ou bruyère arbustive notamment) sont interdits afin de réduire la vulnérabilité au risque incendie.

Traitement des clôtures sur limites séparatives

Dans le cas de l'implantation de clôtures en limites séparatives, celles-ci ne pourront pas excéder 1,80 mètre de hauteur.

Lorsque la parcelle est bordée par un fossé, les clôtures devront être implantées à plus d'1 m des berges de ce fossé

Les clôtures pleines réalisées en matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents (parpaings, béton, etc.) et non peintes sont interdites. Dans le cas d'une clôture légère (de type grillage ou éléments à claire voie) un brise vue pourra être installé dans l'attente d'une haie arbustive suffisamment développée.

Dans le cas d'une haie vive formant clôture, en tenant compte du guide de recommandations du PNR, portant sur la palette végétale d'essences locales dans le parc naturel régional, ci-annexé au présent règlement, les végétaux secs (de type genêt ou bruyère arbustive notamment) sont interdits afin de réduire la vulnérabilité au risque incendie.

2 – Dispositions relatives aux constructions existantes présentant un intérêt architectural ou patrimonial

Les éléments bâtis, identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement doivent être préservés dans leurs caractéristiques patrimoniales. Leur démolition totale ou partielle pourra être refusée.

Les aménagements nécessaires à l'amélioration, la réhabilitation et la rénovation des constructions sont admises selon les dispositions suivantes :

Façades et matériaux

Les murs ou ouvrages en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés dans leur intégralité. Sur ces murs, l'utilisation d'enduit ou peinture est interdite. Les réparations et modifications d'aspect des parties de pierre seront exécutées préférentiellement en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Le cas échéant, elles pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle. Lors de la réfection, la teinte et la texture du sable doivent se rapprocher de celles existantes.

Les matériaux bruts (parpaing, béton …) sont interdits ; de même l'emploi de lasure brillante est interdit.

Les enduits nouveaux doivent être réalisés à base de mortier de chaux et sable de carrière, ou avec un enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; les nouveaux enduits devront présenter un aspect taloché, brossé ou gratté et être de teinte pierre, sable, crème ou ivoire, ou tout autre teinte identique à celle du bâtiment d'origine.
Sauf nécessité technique démontrée, les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, céramique de façade, épis de toiture, souches de cheminée, etc.) doivent être conservés et restaurés.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Lors de modifications de formes de percements dans les façades, l'ordonnancement d'origine de la façade devra être respecté ; il en sera de même pour les percements réalisés en toiture. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants. En étage, la création de larges ouvertures, ou la suppression de modénatures (bandeaux, linteaux, corniches, etc.) est interdite.

Dans le cas du remplacement des menuiseries anciennes, il conviendra d'employer des matériaux similaires à ceux d'origine en termes d'aspect et de couleur. Les couleurs pour les enduits et peinture des huisseries et menuiseries extérieures seront maintenues et devront rester en harmonie avec la teinte des maçonneries.

La création d'une véranda en étage ou en rez-de-chaussée est interdite sur les façades de la construction donnant sur voie.

Les coffres extérieurs de volets roulants, en saillie de la façade, sont strictement interdits.

Bardages bois existants

Dans le cas de bardages bois existants en façade des constructions à restaurer ou réhabiliter, ceux-ci doivent être conservés, ou à défaut remplacés à la condition express de respecter le même sens d'orientation que les planches d'origine (très souvent dans le sens vertical).

Ouvertures et percements

Dans le cas d'une réhabilitation, d'une restauration ou d'un changement de destination d'une construction existante présentant un intérêt architectural ou patrimonial et reportée comme tel au document graphique du présent règlement :
- les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception d'ouvertures traditionnelles de type oculus ou demi-oculus ;
- les volets battants à lames verticales sont à privilégier.

Toits et couvertures

En cas de réfection des toitures, la forme, la pente et l'inclinaison des toits d'origine devront être conservées.
De même, il conviendra de mettre en œuvre les mêmes matériaux de couverture que ceux existants : tuiles canal, tuiles de Marseille, chaume, ardoises. Le remplacement de tout ou partie des couvertures devra respecter strictement l'aspect et la couleur de la couverture d'origine. Dans le cas d'une réfection de toiture en tuiles, privilégier la couleur rouge, sans dessin, unie ou de ton vieilli. Dans le cas où il est nécessaire de mettre en place des tuiles neuves, leur présence doit être la moins visible possible, un panachage avec des tuiles récupérées doit pouvoir être réalisé.

Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public. En cas d'impact visuel important, les panneaux solaires pourront être refusés, ou à défaut, une implantation au sol pourra être conseillée.

Agrandissement et extension

La création d'extensions doit tenir compte des volumes existants, de la composition des façades, de la configuration des toitures et de l'aspect général du bâtiment d'origine. En ce sens, les extensions devront disposer d'une forme simple : carrée ou rectangulaire, et ne seront en aucun cas plus haute que le bâtiment d'origine.
De surcroit, les extensions situées en façade principale donnant sur rue sont proscrites. La pente du toit de l'extension sera identique dans le prolongement et le même plan que celle de la construction d'origine. Le matériau de couverture sera identique ou d'aspect identique au matériau de la construction d'origine.

Les surélévations de toit sont interdites.

Changement de destination d'un bâtiment

Les travaux prévus sur les éléments bâtis, identifiés aux documents graphiques du présent règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination doivent respecter les dispositions suivantes :
- obligation de respecter le plan, la forme et les volumes initiaux et les proportions du bâtiment d'origine,
- la conservation des matériaux d'origine et/ou restauration à l'identique sera privilégiée ainsi que la palette de couleurs d'origine (menuiserie, enduit, tuiles…) devra être préservée ;
- l'aspect extérieur du bâtiment d'origine doit être conservé ; dans le cas d'un bâtiment existant à ossature et bardage bois, le remplacement éventuel des planches est autorisé à condition de respecter la même largeur et la même teinte des planches d'origine et sous réserve de respecter le même sens d'orientation que les planches d'origine (très souvent dans le sens vertical). La construction de parois en dur (parpaings, briques, béton cellulaire…) est interdite.

En cas de changement de destination d'une ancienne grange, outre les dispositions prévues au paragraphe précédent concernant les ouvertures et percements, la pose éventuelle de volets roulants coulissants devra impérativement s'intégrer dans le volume de la construction :

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

- le volet devra coulisser contre la menuiserie en retrait du mur de façade et préserver le bardage bois préexistant ;
- la pose de coffres extérieurs, en saillie de la façade, est strictement interdite.

Les bâtiments identifiés au document graphique du présent règlement comme pouvant changer de destination ne peuvent faire l'objet d'aucune extension ni surélévation.

De surcroit, dans le cas de l'existence d'un avant-toit (ou auvent) réalisé en charpente bois apparente, celui-ci doit obligatoirement être conservé, ou à défaut restauré, de manière à conserver le caractère traditionnel de l'élément. Il est par ailleurs formellement interdit de fermer l'avant-toit (ou auvent) sur tout ou partie de ses côtés.

Clôtures sur voies et traitement entre l'espace public et les constructions

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent présenter le même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur, dans la limite de 1,50 mètre au-dessus du sol naturel.

Les clôtures situées sur l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti, devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :
- mur de pierres maçonné ou enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,50 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- éléments à claire-voie, surmonté ou non d'un mur bahut et dont la hauteur totale de la clôture (mur bahut inclus) ne pourra pas excéder 1,50 mètre ; dans le cas de l'édification d'un mur bahut, sa hauteur maximale n'excédera pas de 0,60 mètre.
- haie vive formant clôture, en tenant compte du guide de recommandations du PNR, portant sur la palette végétale d'essences locales dans le parc naturel régional, ci-annexé au présent règlement à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type genêt ou bruyère arbustive notamment) afin de réduire la vulnérabilité au risque incendie.

Par ailleurs, les haies monospécifiques et d'essences non locales (constituées notamment de thuyas, cyprès de Leyland, cupressocyparis, lauriers palme, etc.) sont interdites.

Dans tous les cas, les matériaux suivants sont interdits :
- les plaques de béton, parpaings nus, PVC,
- les palissades pleines en bois,
- les clôtures à planches pleines et jointives,
- les parois en bois tressé,
- les clôtures en brande,
- les ferronneries fantaisistes de style « baroque ».

Dans le cas d'une haie vive formant clôture, en tenant compte du guide de recommandations du PNR, portant sur la palette végétale d'essences locales dans le parc naturel régional, ci-annexé au présent règlement, les végétaux secs (de type genêt ou bruyère arbustive notamment) sont interdits afin de réduire la vulnérabilité au risque incendie.

Traitement des clôtures sur limites séparatives

Dans le cas de l'implantation de clôtures en limites séparatives, celles-ci ne pourront pas excéder 1,80 mètre de hauteur. Dans le cas d'une clôture légère (de type grillage ou éléments à claire voie) un brise vue pourra être installé dans l'attente d'une haie arbustive suffisamment développée.
Dans le cas d'une haie vive formant clôture, en tenant compte du guide de recommandations du PNR, portant sur la palette végétale d'essences locales dans le parc naturel régional, ci-annexé au présent règlement, les végétaux secs (de type genêt ou bruyère arbustive notamment) sont interdits afin de réduire la vulnérabilité au risque incendie.

Article U3-12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1 – Dispositions générales

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet. A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès et les dégagements.

Le nombre de places de stationnement, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale. Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

La règle applicable aux constructions ou installations non prévues en termes de destination est celle à laquelle elle est le plus directement assimilable.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

2 – Dispositions particulières

1) Nombre de places affectées au stationnement des véhicules selon la destination des constructions :

a) pour les logements :
- 1 place de stationnement minimum par logement de type T1 et T2,
- 2 places de stationnement minimum à partir du T3,
- 1 place par logement quelle que soit sa surface pour les logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat ;
- de surcroit, pour les programmes de logements de plus de 1000 m² de surface de plancher, il devra être réalisé :
  - une place visiteur par tranche de 500 m² de surface de plancher,
  - un emplacement accessible à des véhicules utilitaires légers nécessaire aux livraisons ou opérations de chargement / déchargement

b) pour l'artisanat : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

c) pour les commerces :
- aucune place n'est requise pour les commerces dont la surface totale de plancher est inférieure à 100 m² ;
- pour les commerces dont la surface de plancher est supérieure à 100 m², 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher créée au-delà du seuil de 100 m²

d) pour les services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte de la nature des constructions, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité ainsi que du taux de foisonnement envisageable avec ces derniers.

e) pour les constructions à destination de bureau : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher + 1 place visiteur par tranche de 200 m² de surface de plancher

2) Surface de stationnement pour les vélos :

a) pour les programmes de logements de plus de 1000 m² de surface de plancher, une surface d'1,50 m² devra être réalisée par tranche de 70 m² de surface de plancher.

b) pour les constructions à destination de commerce, il devra être réalisé une surface d'1,50 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher au-delà du seuil de 200 m² de surface de plancher totale.

Ces surfaces doivent être aménagées sous forme de surface couverte ou local de stationnement clos et facilement accessible depuis la rue.

Article U3-13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

En complément et dans le respect des dispositions générales communes à toutes les zones, telles que définies au titre I du présent règlement, et à l'exception des cas de réhabilitation et travaux sur construction existante, les dispositions suivantes sont applicables :

1-1. Dispositions relatives à toute la zone (hors secteur U3a)

1 – Coefficient de pleine terre

1) L'aménagement des terrains doit intégrer une part minimale d'espaces favorables au développement de la nature à travers un coefficient de pleine terre de 40% minimum de la surface totale de l'unité foncière.

~~2) Un cercle d'un diamètre de 10 mètres d'un seul tenant sur tout ou partie des surfaces du terrain laissées en pleine terre doit pouvoir être inscrit pour chaque logement (ou par nombre de logement) pour toute opération non concernée par la production de logement sociaux. De surcroit, le cercle ne doit se superposer avec aucune construction ni installation présente sur le terrain d'assiette du projet, quelle que soit sa destination, ni avec un chemin d'accès.~~

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

2) Pour toute opération inférieure à 4 logements, un cercle d'un diamètre de 10 mètres d'un seul tenant sur tout ou partie des surfaces du terrain laissées en pleine terre doit pouvoir être inscrit par logement. De surcroit, le cercle ne doit se superposer avec aucune construction ni installation présente sur le terrain d'assiette du projet, quelle que soit sa destination, ni avec un chemin d'accès.

3) Pour toute opération égale ou supérieure à 4 logements, un cercle d'un diamètre de 10 mètres d'un seul tenant sur tout ou partie des surfaces du terrain laissées en pleine terre doit pouvoir être inscrit sur l'unité foncière de l'opération. De surcroit, le cercle ne doit se superposer avec aucune construction ni installation présente sur le terrain d'assiette du projet, quelle que soit sa destination, ni avec un chemin d'accès.

2 – Traitement des espaces libres

1) Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 500 m² de surface de plancher doivent comprendre également des espaces communs à tous les logements, représentant au moins trente pour cent (30 %) de la surface d'assiette du projet, dont la moitié d'un seul tenant. Pourront être considérés comme espaces communs : les espaces verts, les aires de jeux ou de sport, les squares, places, cheminements piétons ainsi que les emprises plantées accompagnant la voirie (noues, terre-pleins, bandes de plantations en alignement).

2) Les espaces en pleine terre ne peuvent faire l'objet d'aucune construction, même légère ou enterrée, ni d'installation et d'aménagement conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol.

3) Les aires de stationnement de surface d'une superficie de plus de 250 m² doivent :
- être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements (arbre de préférence à feuillage persistant) ;
- intercaler, à partir de 20 places, des plantations d'arbres et d'arbustes de sorte à limiter l'imperméabilisation des sols et créer un maillage végétal de pleine terre ;
- être traitées en intégrant la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage préférentiel de revêtements poreux.

4) Les aires de stationnement enterrées et situées hors de l'emprise des constructions doivent être implantées en-deçà du niveau du sol avant travaux ; une hauteur de terre végétale de 0,70 mètre minimum doit par ailleurs être prévue afin d'assurer un traitement végétal de l'emprise de surface.

5) Au sein des terrains bâtis situés en limite d'une zone classée N, l'espace tampon laissé libre entre la construction et la zone N pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles, dans le but de réduire la propagation du feu vers les constructions. A titre sont interdits les résineux et les feuillus facilement combustibles et/ou inflammables, notamment le mimosa, l'arbousier, le châtaignier, le chêne pubescent, le chêne vert, le chêne liège, l'olivier et l'eucalyptus.

1-2. Dispositions spécifiques relatives au secteur U3a

1 – Coefficient de pleine terre

L'aménagement des terrains doit intégrer une part minimale d'espaces favorables au développement de la nature à travers un coefficient de pleine terre de 20% minimum de la surface totale de l'unité foncière.

2 – Traitement des espaces libres

1)Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 500 m² de surface de plancher doivent comprendre également des espaces communs à tous les logements, représentant au moins vingt pour cent (20 %) de la surface d'assiette du projet, dont la moitié d'un seul tenant. Pourront être considérés comme espaces communs : les espaces verts, les aires de jeux ou de sport, les squares, places, cheminements piétons ainsi que les emprises plantées accompagnant la voirie (noues, terre-pleins, bandes de plantations en alignement).

2) Les espaces en pleine terre ne peuvent faire l'objet d'aucune construction, même légère ou enterrée, ni d'installation et d'aménagement conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol.

3) Les aires de stationnement de surface d'une superficie de plus de 250 m² doivent :
- être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements (arbre de préférence à feuillage persistant) ;
- intercaler, à partir de 20 places, des plantations d'arbres et d'arbustes de sorte à limiter l'imperméabilisation des sols et créer un maillage végétal de pleine terre ;
- être traitées en intégrant la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage préférentiel de revêtements poreux.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

4) Les aires de stationnement enterrées et situées hors de l'emprise des constructions doivent être implantées en-deçà du niveau du sol avant travaux ; une hauteur de terre végétale de 0,70 mètre minimum doit par ailleurs être prévue afin d'assurer un traitement végétal de l'emprise de surface.

5) Au sein des terrains bâtis situés en limite d'une zone classée N, l'espace tampon laissé libre entre la construction et la zone N pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles, dans le but de réduire la propagation du feu vers les constructions. A ce titre sont interdits les résineux (facilement combustibles et inflammables).

1-3. Dispositions relatives à toute la zone

1 - Dispositions relatives aux éléments paysagers présentant un intérêt patrimonial

Les ensembles paysagers, haies et arbres isolés identifiés au titre du patrimoine d'intérêt végétal (article L151-23 du Code de l'Urbanisme), reportés comme tels au document graphique du présent règlement doivent être conservés et mis en valeur.

A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur un terrain concerné par une telle protection sont soumis à autorisation préalable et doivent être conçus pour garantir la préservation du patrimoine paysager considéré d'intérêt local et protégé comme tel.

Les constructions, aménagements ou travaux pourront être refusés si l'opération projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité contribuant à l'intérêt paysager du secteur.

A l'exception des sujets isolés, la destruction partielle d'un ensemble paysager identifié et reporté comme tel au document graphique pourra, le cas échéant, être admise à la double condition :
- de démontrer de manière évidente que la construction, les travaux ou les installations projetés sur le terrain d'assiette sont compromis du fait de ladite protection paysagère (configuration du terrain, desserte par les réseaux et la voirie, nature des sols, etc.) ;
- de ne pas entrainer la destruction de plus de 15% de la surface de l'ensemble paysager identifié.

Les présentes dispositions ne sont pas applicables aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments d'intérêt paysager identifiés au document graphique.

2 - Dispositions relatives aux EBC

Les espaces boisés classés figurant au document graphique du présent règlement sont à conserver ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 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. Les défrichements sont de surcroit interdits et les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

En outre, toutes les constructions devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à un Espace Boisé Classé, qu'il soit situé sur le terrain d'assiette du projet ou sur une parcelle contiguë à celui-ci.

Article U3-14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article U3-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, toiture photovoltaïque, géothermie, etc.) est recommandée.

Article U3-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Les infrastructures d'accueil de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'elles soient, seront réalisées en souterrain, Les travaux de raccordement sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Zone U4

Article U4-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1) Les constructions à usage industriel ou destinées à la fonction d'entrepôt et à l'artisanat,

2) Les constructions à usage agricole ou forestière,

3) Les constructions à usage de bureaux,

4) Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et de commerce,

5) Les travaux, installations et aménagements concernant :
- les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs ;
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules et les dépôts de matériaux et déchets de toute nature,
- les abris à caractère précaire quelle qu'en soit la nature et la destination,
- les carrières et les gravières ainsi que tout type d'affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à la réalisation des constructions et utilisations du sol autorisées dans la zone.

6) les installations, définies par le code de l'environnement, classées pour la protection de l'environnement et soumises à autorisation ;

7) les constructions et installations de toute nature, y compris les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans une bande de10 mètres de part et d'autre des cours d'eau, à l'exception de celles nécessaires au transport de l'électricité qui sont autorisées.

Article U4-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1) Les installations classées pour la protection de l'environnement et soumises à déclaration, telles que définies par le code de l'environnement, sont admises dans la zone, sous réserve de ne pas générer de nuisances notamment sonores et olfactives.

2) Toute opération de logements :
- supérieure à 3 logements et inférieure à 9 logements devra comporter un minimum de 25% de logements sociaux,
- à partir de 9 logements devra comporter un minimum de 40% de logements sociaux.

3) Les exhaussements et affouillements du sol qui seraient rendus nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou une utilisation du sol autorisé dans la zone es sont admis sous réserve que la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, n'excède pas deux mètres et que la superficie totale soit inférieure ou égale à cent mètres carrés au maximum.

Article U4-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

En complément et dans le respect des dispositions générales communes à toutes les zones, telles que définies au titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 - Caractéristiques des accès

Pour être constructible, tout terrain doit obligatoirement disposer d'un accès direct sur une voie et permettre le croisement des véhicules. L'accès au terrain d'assiette du projet doit être d'une largeur minimale de 5 mètres. Un seul accès **par unité foncière** est autorisé par opération de construction de logement individuel.

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, **cette règle ne s'applique pas.**

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Toutefois, selon la configuration des lieux, l'usage des voies et la capacité à optimiser les espaces urbanisés, plusieurs accès peuvent être autorisés s'ils participent au maillage de voies.

La création de nouvelles bandes d'accès, voies privées et voies publiques en impasse est interdite, sauf dans les secteurs U4a et U4b, à condition toutefois de la création d'un seul nouvel accès autorisé de part et d'autre de l'avenue Armand Rodel (D216).

L'existence d'une éventuelle servitude de passage permettant l'accès à un terrain enclavé n'emporte pas autorisation de construire.

De surcroit, les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment au regard de la position de ces derniers, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Au droit des accès, la priorité est donnée au principe de continuité des aménagements existants ou à prévoir en faveur des piétons et des cyclistes.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès peut être imposé sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation est la moindre.

2 - Caractéristiques des voies

Toute construction ou aménagement doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne les exigences de sécurité routière, de secours et de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des déchets.

A minima, les bandes d'accès et voies privées existantes à la date d'approbation du PLU, doivent avoir une largeur de chaussée de 5 mètres minimum.

Dans les secteurs U4a et U4b au sein desquels une nouvelle voie (publique ou privée) est autorisée compte-tenu de la configuration des lieux, la largeur de chaussée de la nouvelle voie sera de 5 mètres au minimum.

En outre, toutes nouvelle construction sur bande d'accès ou voie privée existante à la date d'approbation du PLU, dont la longueur est supérieure à 25 mètres, devra disposer d'une aire de retournement ou de manœuvre, permettant aux véhicules, et notamment aux engins de secours de faire demi-tour aisément.

Article U4-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

En complément et dans le respect des dispositions générales communes à toutes les zones, telles que définies au titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

De plus, lorsque le constructeur ou l'aménageur envisage de prendre en compte le réseau public de distribution d'eau potable pour couvrir tout ou partie des besoins en eau pour la défense incendie, il doit solliciter en amont les services municipaux ou le gestionnaire en charge du réseau DECI, pour obtenir les caractéristiques et débit/pression du réseau incendie public implanté à proximité du terrain d'assiette du projet. Dans le cas où le réseau ne serait pas en capacité de fournir l'intégralité du débit recherché compte-tenu de la nature ou de l'importance de la construction ou utilisation du sol envisagée, des réserves incendies adaptées à la nature et l'importance du projet devront être implantées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité (bâche, citerne souple, etc.) ; à défaut le permis pourra être refusé.

2 – Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées par des canalisations souterraines.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

3 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet (construction et surface au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, noues, etc.).

Dans le cas d'une capacité d'infiltration des sols trop faible, un dispositif de rétention devra être prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

En tout état de cause, les caractéristiques et la mise en œuvre de tels dispositifs devront répondre aux prescriptions et consignes particulières données par les services compétents. Tout projet devra obligatoirement recevoir l'aval de ces services préalablement à toute autorisation de construire.

L'ensemble des aménagements nécessaires au libre écoulement normal des eaux pluviales, ainsi que le piégeage adapté des éventuels polluants de ces eaux, et éventuellement ceux visant à limiter les débits évacués sur le terrain d'assiette du projet sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.

Tout fossé ou craste existant doit être intégralement conservé et entretenu par les propriétaires.

4 – Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphone et le cas échéant de télécommunication numérique doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Article U4-5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article U4-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 – Règles générales à la zone U4

1) Les constructions principales autorisées dans la zone doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres et un maximum de 20 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

2) Les annexes si elles sont accolées, doivent s'implanter dans le prolongement du volume de la construction principale

Les annexes isolées doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

3) Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

2 – Règles particulières à la zone U4

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :
- s'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, les travaux peuvent être réalisés en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante ;
- à condition qu'il soit nécessaire de sauvegarder un élément protégé au titre du patrimoine d'intérêt local et identifié au document graphique du présent règlement.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies. Sur la limite considérée comme une limite séparative se sont les règles d'implantation de l'article 7 qui sont appliquées.

3 – Dispositions spécifiques au secteur U4a

Les constructions autorisées dans la zone (y compris les annexes et les piscines) doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement de l'avenue Armand Rodel (D 216) et le cas échéant, dans le cas de la création d'une voie nouvelle, les constructions de toute nature devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie nouvelle.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

4 – Dispositions spécifiques au secteur U4b

Les constructions autorisées dans la zone (y compris les annexes et les piscines) doivent s'implanter avec un recul minimum de 30 mètres par rapport à l'alignement de l'avenue Armand Rodel (D 216), en respectant y compris un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite extérieure de l'ensemble paysager à protéger, identifié au titre du patrimoine d'intérêt végétal (article L151-23 du Code de l'Urbanisme) et reportés comme tel au document graphique du présent règlement en bordure de la D216, et le cas échéant, dans le cas de la création d'une voie nouvelle, les constructions de toute nature devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie nouvelle.

Article U4-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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, les règles édictées dans cet article s'appliquent lot par lot.

En revanche, elles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui sont libres d'implantation.

1 – Règles générales à la zone

1) Les constructions doivent être implantées en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport aux limites séparatives latérales.

2) Les constructions doivent obligatoirement être implantées à une distance minimale de 6 mètres par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.

3) Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à toutes les limites séparatives.

4) Les annexes ~~peuvent~~ **doivent** soit être accolées à la construction principale, soit être implantées en limite(s) séparative(s), sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3 mètres au droit de ces limites, soit en retrait de toutes les limites séparatives avec un retrait minimum de 6 mètres.

5) Toutefois :
- en **zone U4 et dans les secteurs U4a et U4b** : dans le cas où l'une ou plusieurs des limites séparatives du terrain d'assiette du projet se situe à moins de 12 mètres d'une zone classée N (qu'il s'agisse de limites latérales ou de fond de parcelle), les constructions (hors piscines) ainsi que les installations et annexes doivent tenir compte de l'obligation de maintenir une bande inconstructible de 12 mètres, calculée à partir de la limite de la zone N. Toutefois, si une voie constitue la limite de la zone N, la longueur de la bande inconstructible sera calculée à partir de la limite de la voie carrossable et non à la limite de la zone ;

- dans le **secteur U4i** : dans le cas où l'une ou plusieurs des limites séparatives du terrain d'assiette du projet se situe à moins de 25 mètres d'une zone classée N (qu'il s'agisse de limites latérales ou de fond de parcelle), les constructions (hors piscines) ainsi que les installations et annexes doivent tenir compte de l'obligation de maintenir une bande inconstructible de 25 mètres, calculée à partir de la limite de la zone N. Toutefois, si une voie constitue la limite de la zone N, la longueur de la bande inconstructible sera calculée à partir de la limite de la voie carrossable et non à la limite de la zone.

Dans tous les cas, tout ou partie des parcelles comprises dans la bande inconstructible par rapport à la zone N doivent être maintenues libres de tout matériaux et végétaux facilement inflammables.

2 – Règles particulières

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :
- s'il s'agit de travaux de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, les travaux peuvent être réalisés en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante, sous réserve qu'aucune vue ne soit créée en limite séparative ;
- à condition qu'il soit nécessaire de sauvegarder un élément protégé au titre du patrimoine d'intérêt local et identifié au document graphique du présent règlement.

Toutefois, dans le cas de travaux d'extension d'une construction située sur un terrain limitrophe d'une zone classée N, une implantation différente par rapport à la règle générale pourra être admise à condition de respecter le retrait minimum obligatoire de 12 mètres par rapport à la zone N en zone U4 et de 25 mètres minimum en zone U4i, et ce, quelle que soit l'implantation initiale de la construction existante à la date d'approbation du PLU.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

3 – Dispositions spécifiques au secteur U4a

Dans le cas où l'avenue Armand Rodel (D216) devait être considérée comme une limite séparative au regard de la création d'une voie nouvelle interne au secteur, entrainant la prise en compte d'un nouvel alignement par rapport à la nouvelle voie de desserte, les constructions autorisées dans la zone (y compris les annexes et les piscines) devront être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à la limite extérieure de l'emprise de l'avenue Armand Rodel (D 216).

4 – Dispositions spécifiques au secteur U4b

Dans le cas où l'avenue Armand Rodel (D216) devait être considérée comme une limite séparative au regard de la création d'une voie nouvelle interne au secteur, entrainant la prise en compte d'un nouvel alignement par rapport à la nouvelle voie de desserte, les constructions autorisées dans la zone (y compris les annexes et les piscines) devront être implantées avec un retrait minimum de 30 mètres par rapport à la limite extérieure de l'emprise de l'avenue Armand Rodel (D 216), en respectant y compris un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite extérieure de l'ensemble paysager à protéger, identifié au titre du patrimoine d'intérêt végétal (article L151-23 du Code de l'Urbanisme) et reportés comme tel au document graphique du présent règlement en bordure de la D216.

Article U4-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions principales situées sur une même unité foncière (hors piscines et hors annexes) doivent être implantées en retrait l'une de l'autre, à condition de respecter entre elles une distance minimale au moins égale à 8 mètres.

Article U4-9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% du terrain d'assiette du projet **comprenant les piscines dont l'emprise au sol est supérieure à 24 m² et les annexes de toutes surfaces** ~~(annexes et piscine dont l'emprise au sol est supérieure à 24 m² comprises).~~

Article U4-10 : Hauteur maximale des constructions

En complément et dans le respect des dispositions générales communes à toutes les zones, telles que définies au titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 – Règles générales à la zone

Les constructions principales autorisées doivent respecter une hauteur maximale de 6 mètres mesurée à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec la destination de la zone.

La hauteur des annexes en lien avec une construction principale admise dans la zone est limitée à 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 4 mètres au faîtage.

2 – Règles particulières

Dans le cas d'une extension par surélévation, une hauteur supérieure peut être admise pour les travaux portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur serait supérieure à celles fixées ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction préexistante.

Article U4-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Rappel

1) Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

2) Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager en application de l'article R431-10 du Code de l'Urbanisme.

3) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable de travaux.

4) Les démolitions sont soumises à autorisation.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

1 – Dispositions relatives aux constructions nouvelles et extension des autres constructions existantes

Façades et matériaux

Les matériaux naturels sont fortement recommandés, notamment la pierre appareillée, la brique, le bois (naturel ou teinté) et les matériaux enduits se rapprochant des teintes des enduits traditionnels, proches des teintes naturelles de la pierre (blanc, blanc cassé, beige, crème, gris clair, jaune ivoire, ton sable ou pierre de gironde, à l'exception de toute autre couleur).

Dans la mesure où l'architecture et la composition des nouvelles constructions s'intègrent au paysage et au bâti environnants, les constructions d'inspiration contemporaine (en rupture avec l'architecture traditionnelle du fait des techniques constructives, des matériaux employés ou des principes de composition) ainsi que les matériaux et techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale (HQE) ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont admises sous réserve de prendre en compte la simplicité des volumes. Sont en particulier interdits les volumes compliqués et tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

Par ailleurs, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres…) est interdit.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être situées de manière à demeurer discrètes sur la façade.

L'utilisation de couleurs différentes entre les menuiseries, les enduits et les éléments de portails ou murs de clôture est autorisée dans la limite de 3 couleurs différentes au maximum.

Les constructions bois en rondins sont interdites.

Ouvertures et percements

Les volets battants à lames verticales sont à privilégier.

A défaut, les volets roulants devront coulisser contre la menuiserie en retrait du mur de façade. Les coffres extérieurs de volets roulants, en saillie de la façade, sont strictement interdits.

Volumétrie

La longueur maximale de chaque mur de façade, mesurée en ligne droite dans toute direction sans tenir compte des décrochés des constructions, ne doit pas dépasser 25 mètres (construction plus extension éventuelle).

Au-delà de 15 mètres de longueur du linéaire de façade sur la limite d'emprise de voie, le projet doit mettre en place une faille de minimum 3 mètres de largeur par tranche entière maximale de 25 mètres.

La faille est une césure verticale totale du volume bâti qui permet le morcellement d'une partie du linéaire de la façade afin de créer des perméabilités visuelles depuis la voie à l'échelle du piéton, vers le cœur d'îlot. Elle peut accueillir des terrasses, des jardins suspendus, des passerelles ou autres dispositifs permettant l'appropriation des espaces extérieurs ou constituer simplement une échappée visuelle vers l'intérieur de l'îlot depuis la voie.

Toits et couvertures

Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit d'une toiture terrasse, soit d'une toiture à pentes (deux pentes minimum) comprises entre 20% et 40%. Des pentes plus fortes pourront être ponctuellement acceptées (constitution d'un fronton de type arcachonnais, style « aisselier »). Des pentes plus faibles pourront également être autorisées pour les constructions annexes, tels que garages ou abris de jardins implantés isolément de la construction principale, dans la limite d'une pente de 20%.
Les toitures à pentes doivent être couvertes de tuiles et conserver l'aspect naturel de la tuile en terre cuite. Les tuiles émaillées, ainsi que les tuiles de couleur noire, grise ou toutes autres couleurs sont proscrites, de même que tout autre type de revêtement de couverture.

Toutefois, les revêtements des couvertures en bardeau bitumé sont admis pour les constructions annexes indépendantes des constructions principales. Les couvertures en verre, ou aspect verre, sont également autorisées pour les vérandas. Les couvertures en tôle ondulée sont strictement interdites pour toute annexe supérieure à 10 m².

En cas d'avant toit, les débords de toiture doivent être supérieurs ou égaux à 50 cm.

Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public. Dans le cas de toitures terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Les couvertures en tôle ou plaque bitumée ondulées sont strictement interdites pour toute annexe supérieure à 10 m²

Antennes et éléments techniques

Dans le cas d'une opération d'ensemble comportant plus de 3 logements, les éléments concourant au fonctionnement de la construction, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, ainsi que les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans le volume de la construction nouvelle. Dans tous les cas, ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public ou la rue qui dessert la construction, à l'exception des souches de VMC.

Locaux annexes et techniques

Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture, un muret technique, les piliers des portails ou la façade du bâtiment, sans présenter de débord par rapport à l'espace public.

Clôtures sur voies et traitement entre l'espace public et les constructions

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent présentés le même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur, dans la limite de 1,50 mètre au-dessus du sol naturel.

Lorsque la parcelle est bordée par un fossé, les clôtures devront être implantées à plus d'1 m des berges de ce fossé.

Les clôtures situées sur l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti, devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :
- mur de pierres maçonné ou enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,50 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'éléments à claire-voie et dont la hauteur maximale (mur bahut inclus) ne pourra pas excéder 1,50 mètre ;
- grillage de couleur noire ou vert foncé ne pouvant excéder 1,50 m doublé d'une haie vive d'essences locales variées.

Dans tous les cas, les matériaux suivants sont interdits :
- les plaques de béton, parpaings nus, PVC,
- les palissades pleines en bois,
- les clôtures à planches pleines et jointives,
- les parois en bois tressé,
- les clôtures en brande,
- les ferronneries fantaisistes de style « baroque ».

Dans le cas de la composition de haies vives formant ou doublant une clôture, il convient de s'appuyer sur le guide de recommandations du PNR, portant sur la palette végétale d'essences locales dans le parc naturel régional, ci-annexé au présent règlement à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type genêt ou bruyère arbustive notamment) afin de réduire la vulnérabilité au risque incendie.

En tout état de cause, les haies variées d'espèces locales et adaptées à la région sont à privilégier tels que Cornouiller sanguin, Noisetier, Aubépine, Fusain d'Europe, Bourdaine, Houx, Troène des bois, Prunellier, Nerprun alaterne, Groseillier à maquereau, Eglantier, Laurier tin, Saule (roux, pourpre ou des vanniers), Viorne (mancienne et obier) Seringat, Abellia, Spirée, Oranger du Mexique, Eleagnus.

Par ailleurs, les haies monospécifiques et d'essences non locales (constituées notamment de thuyas, cyprès de Leyland, cupressocyparis, lauriers palme, etc.) sont interdites.

Dans le cas d'une haie vive formant clôture, en tenant compte du guide de recommandations du PNR, portant sur la palette végétale d'essences locales dans le parc naturel régional, ci-annexé au présent règlement, les végétaux secs (de type genêt ou bruyère arbustive notamment) sont interdits afin de réduire la vulnérabilité au risque incendie.

Traitement des clôtures sur limites séparatives

Dans le cas de l'implantation de clôtures en limites séparatives, celles-ci ne pourront pas excéder 1,80 mètre de hauteur.

Lorsque la parcelle est bordée par un fossé, les clôtures devront être implantées à plus d'1 m des berges de ce fossé.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Les clôtures pleines réalisées en matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents (parpaings, béton, etc.) et non peintes sont interdites. Dans le cas d'une clôture légère (de type grillage ou éléments à claire voie) un brise vue pourra être installé dans l'attente d'une haie arbustive suffisamment développée.

Dans le cas d'une haie vive formant clôture, en tenant compte du guide de recommandations du PNR, portant sur la palette végétale d'essences locales dans le parc naturel régional, ci-annexé au présent règlement, les végétaux secs (de type genêt ou bruyère arbustive notamment) sont interdits afin de réduire la vulnérabilité au risque incendie.

2 – Dispositions relatives aux constructions existantes présentant un intérêt architectural ou patrimonial

Les éléments bâtis, identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement doivent être préservés dans leurs caractéristiques patrimoniales. Leur démolition totale ou partielle pourra être refusée.

Les aménagements nécessaires à l'amélioration, la réhabilitation et la rénovation des constructions sont admises selon les dispositions suivantes :

Façades et matériaux

Les murs ou ouvrages en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés dans leur intégralité. Sur ces murs, l'utilisation d'enduit ou peinture est interdite. Les réparations et modifications d'aspect des parties de pierre seront exécutées préférentiellement en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Le cas échéant, elles pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle. Lors de la réfection, la teinte et la texture du sable doivent se rapprocher de celles existantes.

Les matériaux bruts (parpaing, béton …) sont interdits ; de même l'emploi de lasure brillante est interdit.

Les enduits nouveaux doivent être réalisés à base de mortier de chaux et sable de carrière, ou avec un enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; les nouveaux enduits devront présenter un aspect taloché, brossé ou gratté et être de teinte pierre, sable, crème ou ivoire, ou tout autre teinte identique à celle du bâtiment d'origine.

Sauf nécessité technique démontrée, les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, céramique de façade, épis de toiture, souches de cheminée, etc.) doivent être conservés et restaurés.

Lors de modifications de formes de percements dans les façades, l'ordonnancement d'origine de la façade devra être respecté ; il en sera de même pour les percements réalisés en toiture. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants. En étage, la création de larges ouvertures, ou la suppression de modénatures (bandeaux, linteaux, corniches, etc.) est interdite.

Dans le cas du remplacement des menuiseries anciennes, il conviendra d'employer des matériaux similaires à ceux d'origine en termes d'aspect et de couleur. Les couleurs pour les enduits et peinture des huisseries et menuiseries extérieures seront maintenues et devront rester en harmonie avec la teinte des maçonneries.

La création d'une véranda en étage ou en rez-de-chaussée est interdite sur les façades de la construction donnant sur voie.

Les coffres extérieurs de volets roulants, en saillie de la façade, sont strictement interdits.

Bardages bois existants

Dans le cas de bardages bois existants en façade des constructions à restaurer ou réhabiliter, ceux-ci doivent être conservés, ou à défaut remplacés à la condition express de respecter le même sens d'orientation que les planches d'origine (très souvent dans le sens vertical).

Ouvertures et percements

Dans le cas d'une réhabilitation, d'une restauration ou d'un changement de destination d'une construction existante présentant un intérêt architectural ou patrimonial et reportée comme tel au document graphique du présent règlement :
- les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception d'ouvertures traditionnelles de type oculus ou demi-oculus ;
- les volets battants à lames verticales sont à privilégier.

Toits et couvertures

En cas de réfection des toitures, la forme, la pente et l'inclinaison des toits d'origine devront être conservées.
De même, il conviendra de mettre en œuvre les mêmes matériaux de couverture que ceux existants : tuiles canal, tuiles de Marseille, chaume, ardoises. Le remplacement de tout ou partie des couvertures devra respecter strictement l'aspect et la couleur de la couverture d'origine. Dans le cas d'une réfection de toiture en tuiles,

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

privilégier la couleur rouge, sans dessin, unie ou de ton vieilli. Dans le cas où il est nécessaire de mettre en place des tuiles neuves, leur présence doit être la moins visible possible, un panachage avec des tuiles récupérées doit pouvoir être réalisé.

Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public. En cas d'impact visuel important, les panneaux solaires pourront être refusés, ou à défaut, une implantation au sol pourra être conseillée.

Agrandissement et extension

La création d'extensions doit tenir compte des volumes existants, de la composition des façades, de la configuration des toitures et de l'aspect général du bâtiment d'origine. En ce sens, les extensions devront disposer d'une forme simple : carrée ou rectangulaire, et ne seront en aucun cas plus haute que le bâtiment d'origine.
De surcroit, les extensions situées en façade principale donnant sur rue sont proscrites. La pente du toit de l'extension sera identique dans le prolongement et le même plan que celle de la construction d'origine. Le matériau de couverture sera identique ou d'aspect identique au matériau de la construction d'origine.

Les surélévations de toit sont interdites.

Changement de destination d'un bâtiment

Les travaux prévus sur les éléments bâtis, identifiés aux documents graphiques du présent règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination doivent respecter les dispositions suivantes :
- obligation de respecter le plan, la forme et les volumes initiaux et les proportions du bâtiment d'origine,
- la conservation des matériaux d'origine et/ou restauration à l'identique sera privilégiée ainsi que la palette de couleurs d'origine (menuiserie, enduit, tuiles…) devra être préservée ;
- l'aspect extérieur du bâtiment d'origine doit être conservé ; dans le cas d'un bâtiment existant à ossature et bardage bois, le remplacement éventuel des planches est autorisé à condition de respecter la même largeur et la même teinte des planches d'origine et sous réserve de respecter le même sens d'orientation que les planches d'origine (très souvent dans le sens vertical). La construction de parois en dur (parpaings, briques, béton cellulaire…) est interdite.

En cas de changement de destination d'une ancienne grange, outre les dispositions prévues au paragraphe précédent concernant les ouvertures et percements, la pose éventuelle de volets roulants coulissants devra impérativement s'intégrer dans le volume de la construction :
- le volet devra coulisser contre la menuiserie en retrait du mur de façade et préserver le bardage bois préexistant ;
- la pose de coffres extérieurs, en saillie de la façade, est strictement interdite.

Les bâtiments identifiés au document graphique du présent règlement comme pouvant changer de destination ne peuvent faire l'objet d'aucune extension ni surélévation.

De surcroit, dans le cas de l'existence d'un avant-toit (ou auvent) réalisé en charpente bois apparente, celui-ci doit obligatoirement être conservé, ou à défaut restauré, de manière à conserver le caractère traditionnel de l'élément. Il est par ailleurs formellement interdit de fermer l'avant-toit (ou auvent) sur tout ou partie de ses côtés.

Clôtures sur voies et traitement entre l'espace public et les constructions

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent présenter le même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur, dans la limite de 1,50 mètre au-dessus du sol naturel.

Les clôtures situées sur l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti, devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :
- mur de pierres maçonné ou enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,50 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- éléments à claire-voie, surmonté ou non d'un mur bahut et dont la hauteur totale de la clôture (mur bahut inclus) ne pourra pas excéder 1,50 mètre ; dans le cas de l'édification d'un mur bahut, sa hauteur maximale n'excédera pas de 0,60 mètre.
- haie vive formant clôture, en tenant compte du guide de recommandations du PNR, portant sur la palette végétale d'essences locales dans le parc naturel régional, ci-annexé au présent règlement à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type genêt ou bruyère arbustive notamment) afin de réduire la vulnérabilité au risque incendie.

Par ailleurs, les haies monospécifiques et d'essences non locales (constituées notamment de thuyas, cyprès de Leyland, cupressocyparis, lauriers palme, etc.) sont interdites.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Dans tous les cas, les matériaux suivants sont interdits :
- les plaques de béton, parpaings nus, PVC,
- les palissades pleines en bois,
- les clôtures à planches pleines et jointives,
- les parois en bois tressé,
- les clôtures en brande,
- les ferronneries fantaisistes de style « baroque ».

Dans le cas d'une haie vive formant clôture, en tenant compte du guide de recommandations du PNR, portant sur la palette végétale d'essences locales dans le parc naturel régional, ci-annexé au présent règlement, les végétaux secs (de type genêt ou bruyère arbustive notamment) sont interdits afin de réduire la vulnérabilité au risque incendie.

Traitement des clôtures sur limites séparatives

Dans le cas de l'implantation de clôtures en limites séparatives, celles-ci ne pourront pas excéder 1,80 mètre de hauteur. Dans le cas d'une clôture légère (de type grillage ou éléments à claire voie) un brise vue pourra être installé dans l'attente d'une haie arbustive suffisamment développée.

Dans le cas d'une haie vive formant clôture, en tenant compte du guide de recommandations du PNR, portant sur la palette végétale d'essences locales dans le parc naturel régional, ci-annexé au présent règlement, les végétaux secs (de type genêt ou bruyère arbustive notamment) sont interdits afin de réduire la vulnérabilité au risque incendie.

Article U4-12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1 – Dispositions générales

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.
Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet. A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès et les dégagements.

Le nombre de places de stationnement, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale. Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète.

La règle applicable aux constructions ou installations non prévues en termes de destination est celle à laquelle elle est le plus directement assimilable.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

2 – Dispositions particulières

1) Nombre de places affectées au stationnement des véhicules selon la destination des constructions :

a) pour les logements :
- 1 place de stationnement minimum par logement de type T1 et T2,
- 2 places de stationnement minimum à partir du T3,
- 1 place par logement quelle que soit sa surface pour les logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat ;
- de surcroit, pour les programmes de logements de plus de 1000 m² de surface de plancher, il devra être réalisé :
  - une place visiteur par tranche de 500 m² de surface de plancher,
  - un emplacement accessible à des véhicules utilitaires légers nécessaire aux livraisons ou opérations de chargement / déchargement

b) pour les services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte de la nature des constructions, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité ainsi que du taux de foisonnement envisageable avec ces derniers.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

2) Surface de stationnement pour les vélos :

a) pour les programmes de logements de plus de 1000 m² de surface de plancher, une surface d'1,50 m² devra être réalisée par tranche de 70 m² de surface de plancher.

Ces surfaces doivent être aménagées sous forme de surface couverte ou local de stationnement clos et facilement accessible depuis la rue.

Article U4-13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

En complément et dans le respect des dispositions générales communes à toutes les zones, telles que définies au titre I du présent règlement, et à l'exception des cas de réhabilitation et travaux sur construction existante, les dispositions suivantes sont applicables :

1 - Coefficient de pleine terre

1) L'aménagement des terrains doit intégrer une part minimale d'espaces favorables au développement de la nature à travers un coefficient de pleine terre de 40% minimum de la surface totale de l'unité foncière.

~~2) Un cercle d'un diamètre de 10 mètres d'un seul tenant sur tout ou partie des surfaces du terrain laissées en pleine terre doit pouvoir être inscrit pour chaque logement (ou par nombre de logement) pour toute opération non concernée par la production de logement sociaux. De surcroit, le cercle ne doit se superposer avec aucune construction ni installation présente sur le terrain d'assiette du projet, quelle que soit sa destination, ni avec un chemin d'accès.~~

2) Pour toute opération inférieure à 4 logements, un cercle d'un diamètre de 10 mètres d'un seul tenant sur tout ou partie des surfaces du terrain laissées en pleine terre doit pouvoir être inscrit par logement. De surcroit, le cercle ne doit se superposer avec aucune construction ni installation présente sur le terrain d'assiette du projet, quelle que soit sa destination, ni avec un chemin d'accès.

3) Pour toute opération égale ou supérieure à 4 logements, un cercle d'un diamètre de 10 mètres d'un seul tenant sur tout ou partie des surfaces du terrain laissées en pleine terre doit pouvoir être inscrit sur l'unité foncière de l'opération. De surcroit, le cercle ne doit se superposer avec aucune construction ni installation présente sur le terrain d'assiette du projet, quelle que soit sa destination, ni avec un chemin d'accès.

2 - Traitement des espaces libres

1) Les espaces en pleine terre ne peuvent faire l'objet d'aucune construction, même légère ou enterrée, ni d'installation et d'aménagement conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol.

2) Les aires de stationnement de surface d'une superficie de plus de 250 m² doivent :
- être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements (arbre de préférence à feuillage persistant) ;
- intercaler, à partir de 20 places, des plantations d'arbres et d'arbustes de sorte à limiter l'imperméabilisation des sols et créer un maillage végétal de pleine terre ;
- être traitées en intégrant la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage préférentiel de revêtements poreux.

3) Les aires de stationnement enterrées et situées hors de l'emprise des constructions doivent être implantées en-deçà du niveau du sol avant travaux ; une hauteur de terre végétale de 0,70 mètre au minimum doit par ailleurs être prévue afin d'assurer un traitement végétal de l'emprise de surface.

4) Au sein des terrains bâtis situés en limite d'une zone classée N, l'espace tampon laissé libre entre la construction et la zone N pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles, dans le but de réduire la propagation du feu vers les constructions. A titre indicatif, sont interdits les résineux (facilement combustibles et inflammables).

3 - Dispositions relatives aux éléments paysagers présentant un intérêt patrimonial

Les ensembles paysagers, haies et arbres isolés identifiés au titre du patrimoine d'intérêt végétal (article L151-23 du Code de l'Urbanisme), reportés comme tels au document graphique du présent règlement doivent être conservés et mis en valeur.

A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur un terrain concerné par une telle protection sont soumis à autorisation préalable et doivent être conçus pour garantir la préservation du patrimoine paysager considéré d'intérêt local et protégé comme tel.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Les constructions, aménagements ou travaux pourront être refusés si l'opération projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité contribuant à l'intérêt paysager du secteur.

A l'exception des sujets isolés, la destruction partielle d'un ensemble paysager identifié et reporté comme tel au document graphique pourra, le cas échéant, être admise à la double condition :
- de démontrer de manière évidente que la construction, les travaux ou les installations projetés sur le terrain d'assiette sont compromis du fait de ladite protection paysagère (configuration du terrain, desserte par les réseaux et la voirie, nature des sols, etc.) ;
- de ne pas entrainer la destruction de plus de 15% de la surface de l'ensemble paysager identifié.

Les présentes dispositions ne sont pas applicables aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments d'intérêt paysager identifiés au document graphique.

4 - Dispositions relatives aux EBC

Les espaces boisés classés figurant au document graphique du présent règlement sont à conserver ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 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. Les défrichements sont de surcroit interdits et les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

En outre, toutes les constructions devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à un Espace Boisé Classé, qu'il soit situé sur le terrain d'assiette du projet ou sur une parcelle contiguë à celui-ci.

Article U4-14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article U4-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, toiture photovoltaïque, géothermie, etc.) est recommandée.

Article U4-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Les infrastructures d'accueil de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'elles soient, seront réalisées en souterrain, Les travaux de raccordement sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Zone UH

Article UH-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1) Les constructions à usage industriel ou destinées à la fonction d'entrepôt,

2) Les constructions à usage agricole ou forestière,

3) Les constructions à usage de bureaux, de commerces ou destinées à la fonction artisanale

4) Les constructions à destination d'hébergement hôtelier, sauf dans le secteur UHLp,

5) Les travaux, installations et aménagements concernant :
- les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs ;
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules et les dépôts de matériaux et déchets de toute nature,
- les abris à caractère précaire quelle qu'en soit la nature et la destination,
- les carrières et les gravières ainsi que tout type d'affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à la réalisation des constructions et utilisations du sol autorisées dans la zone.

6) les installations, définies par le code de l'environnement, classées pour la protection de l'environnement et soumises à autorisation ;

7) les constructions et installations de toute nature, y compris les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans une bande de10 mètres de part et d'autre des cours d'eau, à l'exception de celles nécessaires au transport de l'électricité qui sont autorisées.

Article UH-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1) Les installations classées pour la protection de l'environnement et soumises à déclaration, telles que définies par le code de l'environnement, sont admises dans la zone, sous réserve de ne pas générer de nuisances notamment sonores et olfactives.

2) Les exhaussements et affouillements du sol qui seraient rendus nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou une utilisation du sol autorisé dans la zone es sont admis sous réserve que la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, n'excède pas deux mètres et que la superficie totale soit inférieure ou égale à cent mètres carrés au maximum.

Article UH-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

En complément et dans le respect des dispositions générales communes à toutes les zones, telles que définies au titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 - Caractéristiques des accès

Pour être constructible, tout terrain doit obligatoirement disposer d'un accès direct sur une voie et permettre le croisement des véhicules. L'accès au terrain d'assiette du projet doit être d'une largeur minimale de 5 mètres. Un seul accès **par unité foncière** est autorisé par opération de construction de logement individuel.

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, **cette règle ne s'applique pas**.

Toutefois, selon la configuration des lieux, l'usage des voies et la capacité à optimiser les espaces urbanisés, plusieurs accès peuvent être autorisés s'ils participent au maillage de voies.

La création de nouvelles bandes d'accès, voies privées et voies publiques en impasse est interdite.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

L'existence d'une éventuelle servitude de passage permettant l'accès à un terrain enclavé n'emporte pas autorisation de construire.

De surcroit, les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment au regard de la position de ces derniers, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Au droit des accès, la priorité est donnée au principe de continuité des aménagements existants ou à prévoir en faveur des piétons et des cyclistes.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès peut être imposé sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation est la moindre.

2 - Caractéristiques des voies

Toute construction ou aménagement doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne les exigences de sécurité routière, de secours et de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des déchets.

En outre, toutes nouvelle construction sur bande d'accès ou voie privée existante à la date d'approbation du PLU, dont la longueur est supérieure à 25 mètres, devra disposer d'une aire de retournement ou de manœuvre, permettant aux véhicules, et notamment aux engins de secours de faire demi-tour aisément.

Au sein de la zone UHL et du secteur UHLp, les bandes d'accès et voies privées existantes à la date d'approbation du PLU, doivent avoir une largeur de chaussée de 5 mètres minimum.

Article UH-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

En complément et dans le respect des dispositions générales communes à toutes les zones, telles que définies au titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

De plus, lorsque le constructeur ou l'aménageur envisage de prendre en compte le réseau public de distribution d'eau potable pour couvrir tout ou partie des besoins en eau pour la défense incendie, il doit solliciter en amont les services municipaux ou le gestionnaire en charge du réseau DECI, pour obtenir les caractéristiques et débit/pression du réseau incendie public implanté à proximité du terrain d'assiette du projet. Dans le cas où le réseau ne serait pas en capacité de fournir l'intégralité du débit recherché compte-tenu de la nature ou de l'importance de la construction ou utilisation du sol envisagée, des réserves incendies adaptées à la nature et l'importance du projet devront être implantées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité (bâche, citerne souple, etc.) ; à défaut le permis pourra être refusé.

2 – Eaux usées

Toute construction ou installation doit être dotée d'un assainissement autonome, conforme aux normes en vigueur.

En secteur défavorable à l'assainissement autonome, le pétitionnaire devra justifier d'une étude hydrogéologique confirmant la faisabilité et la définition d'un système conforme au règlement du SPANC.
En cas d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination d'un bâtiment existant, les travaux ne peuvent être autorisés qu'à la condition que le dispositif d'assainissement autonome existant ou à créer soit de capacité suffisante et soit conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est strictement interdite dans les fossés et cours d'eau.

3 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet (construction et surface au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, noues, etc.).

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Dans le cas d'une capacité d'infiltration des sols trop faible, un dispositif de rétention devra être prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

En tout état de cause, les caractéristiques et la mise en œuvre de tels dispositifs devront répondre aux prescriptions et consignes particulières données par les services compétents. Tout projet devra obligatoirement recevoir l'aval de ces services préalablement à toute autorisation de construire.

L'ensemble des aménagements nécessaires au libre écoulement normal des eaux pluviales, ainsi que le piégeage adapté des éventuels polluants de ces eaux, et éventuellement ceux visant à limiter les débits évacués sur le terrain d'assiette du projet sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.

Tout fossé ou craste existant doit être intégralement conservé et entretenu par les propriétaires.

4 – Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphone et le cas échéant de télécommunication numérique doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Article UH-5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article UH-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En complément et dans le respect des dispositions générales à toutes les zones (article 8) relatives aux marges de recul et conditions d'accès sur routes départementales définies au titre I du présent règlement, et à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui sont libres d'implantation, les dispositions suivantes sont applicables :

1 – Dispositions applicables à la zone UH1

1) Les constructions autorisées dans la zone doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie, y compris les annexes.

2) Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

3) Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :
- s'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, les travaux peuvent être réalisés en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante ;
- à condition qu'il soit nécessaire de sauvegarder un élément protégé au titre du patrimoine d'intérêt local et identifié au document graphique du présent règlement.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies. Sur la limite considérée comme une limite séparative se sont les règles d'implantation de l'article 7 qui sont appliquées.

2 – Dispositions applicables à la zone UHL

1) Les constructions autorisées dans la zone doivent s'implanter avec un recul minimum de 10 mètres, y compris les annexes.

2) Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

3) Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :
- s'il s'agit de travaux de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, les travaux peuvent être réalisés en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante ;
- à condition qu'il soit nécessaire de sauvegarder un élément protégé au titre du patrimoine d'intérêt local et identifié au document graphique du présent règlement.

3 – Dispositions applicables au secteur UHLp

Toutes les constructions autorisées dans la zone (constructions principales, piscines et annexes) doivent s'implanter à partir de la limite d'implantation minimale portée au document graphique du présent règlement, soit à l'alignement, soit en retrait de cette limite.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Article UH-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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, les règles édictées dans cet article s'appliquent lot par lot.

En revanche, elles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui sont libres d'implantation.

1 – Dispositions applicables à la zone UH1

1) Les constructions principales autorisées dans la zone doivent être implantées en retrait des limites séparatives, avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport à toutes les limites séparatives.

2) Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à toutes les limites séparatives.

3) Les annexes ~~peuvent~~ **doivent** soit être accolées à la construction principale, soit être implantées en limite(s) séparative(s), sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3 mètres au droit de ces limites, soit en retrait de toutes les limites séparatives avec un retrait minimum de 6 mètres.

4) Toutefois, dans le cas où l'une ou plusieurs des limites séparatives du terrain d'assiette du projet se situent à moins de 25 mètres d'une zone classée N (qu'il s'agisse de limites latérales ou de fond de parcelle), les constructions (hors piscines) ainsi que les installations et annexes doivent tenir compte de l'obligation de maintenir une bande inconstructible de 25 mètres, calculée à partir de la limite de la zone N. Dans ce cas, tout ou partie des parcelles comprises dans la bande inconstructible par rapport à la zone N doivent être maintenues libres de tout matériaux et végétaux facilement inflammables. Toutefois, si une voie constitue la limite de la zone N, la longueur de la bande inconstructible sera calculée à partir de la limite de la voie carrossable et non à la limite de la zone.

2 – Dispositions applicables à la zone UHL et au secteur UHLp

1) Les constructions principales autorisées dans la zone doivent être implantées en retrait des limites séparatives, avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport à toutes les limites séparatives.

2) Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à toutes les limites séparatives.

3) Les annexes ~~peuvent~~ **doivent** soit être accolées à la construction principale, soit être implantées en limite(s) séparative(s), sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3 mètres au droit de ces limites et 4 mètres au faitage, soit en retrait de toutes les limites séparatives avec un retrait minimum de 6 mètres.

4) Toutefois, dans le cas où l'une ou plusieurs des limites séparatives du terrain d'assiette du projet se situent à moins de 25 mètres d'une zone classée N (qu'il s'agisse de limites latérales ou de fond de parcelle), les constructions (hors piscines) ainsi que les installations et annexes doivent tenir compte de l'obligation de maintenir une bande inconstructible de 25 mètres, calculée à partir de la limite de la zone N. Dans ce cas, tout ou partie des parcelles comprises dans la bande inconstructible par rapport à la zone N doivent être maintenues libres de tout matériaux et végétaux facilement inflammables. Toutefois, si une voie constitue la limite de la zone N, la longueur de la bande inconstructible sera calculée à partir de la limite de la voie carrossable et non à la limite de la zone.

3 – Dispositions particulières

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :
- s'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, les travaux peuvent être réalisés en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante, sous réserve qu'aucune vue ne soit créée en limite séparative ;
- à condition qu'il soit nécessaire de sauvegarder un élément protégé au titre du patrimoine d'intérêt local et identifié au document graphique du présent règlement.

Toutefois, dans le cas de travaux d'extension d'une construction située sur un terrain limitrophe d'une zone classée N et situé à moins de 25 mètres de ladite zone N, une implantation différente par rapport aux dispositions générales de chaque zone pourra être admise à condition de respecter le retrait minimum obligatoire de 25 mètres par rapport à la zone N, et ce, quelle que soit l'implantation initiale de la construction existante à la date d'approbation du PLU et quelle que soit la zone concernée.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Article UH-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions principales situées sur une même unité foncière (hors piscines et hors annexes) doivent être implantées en retrait l'une de l'autre, à condition de respecter entre elles une distance minimale au moins égale à 8 mètres.

Au sein de la zone UH1, les constructions principales situées sur une même unité foncière (hors piscines et hors annexes) doivent être implantées en retrait l'une de l'autre, à condition de respecter entre elles une distance minimale au moins égale à 15 mètres.

Au sein de la zone UHL et du secteur UHLp, les constructions principales situées sur une même unité foncière (hors piscines et hors annexes) doivent être implantées en retrait l'une de l'autre, à condition de respecter entre elles une distance minimale au moins égale à 10 mètres.

Article UH-9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 15% du terrain d'assiette du projet **comprenant les piscines dont l'emprise au sol est supérieure à 24 m² et les annexes de toutes surfaces** ~~(annexes et piscine dont l'emprise au sol est supérieure à 24 m² comprises)~~ ***dans la zone UH1***.

L'emprise au sol des constructions est portée à 20% au maximum du terrain d'assiette du **comprenant les piscines dont l'emprise au sol est supérieure à 24 m² et les annexes de toutes surfaces** ~~(annexes et piscine dont l'emprise au sol est supérieure à 24 m² comprises)~~ ***dans la zone UHL et le secteur UHLp.***

Article UH-10 : Hauteur maximale des constructions

En complément et dans le respect des dispositions générales communes à toutes les zones, telles que définies au titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 – Règles générales à la zone

Les constructions principales autorisées doivent respecter une hauteur maximale de 6 mètres mesurée à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec la destination de la zone.

La hauteur des annexes en lien avec une construction principale admise dans la zone est limitée à 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 4 mètres au faîtage.

2 – Règles particulières

Dans le cas d'une extension par surélévation, une hauteur supérieure peut être admise pour les travaux portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur serait supérieure à celles fixées ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction préexistante.

Article UH-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Rappel

1) Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

2) Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager en application de l'article R431-10 du Code de l'Urbanisme.

3) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable de travaux.

4) Les démolitions sont soumises à autorisation.

1 – Dispositions relatives aux constructions nouvelles et extension des autres constructions existantes

Façades et matériaux

Les matériaux naturels sont fortement recommandés, notamment la pierre appareillée, la brique, le bois (naturel ou teinté) et les matériaux enduits se rapprochant des teintes des enduits traditionnels, proches des teintes naturelles de la pierre (blanc, blanc cassé, beige, crème, gris clair, jaune ivoire, ton sable ou pierre de gironde, à l'exception de toute autre couleur).

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Dans la mesure où l'architecture et la composition des nouvelles constructions s'intègrent au paysage et au bâti environnants, les constructions d'inspiration contemporaine (en rupture avec l'architecture traditionnelle du fait des techniques constructives, des matériaux employés ou des principes de composition) ainsi que les matériaux et techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale (HQE) ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont admises sous réserve de prendre en compte la simplicité des volumes. Sont en particulier interdits les volumes compliqués et tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

Par ailleurs, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres…) est interdit.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être situées de manière à demeurer discrètes sur la façade.

L'utilisation de couleurs différentes entre les menuiseries, les enduits et les éléments de portails ou murs de clôture est autorisée dans la limite de 3 couleurs différentes au maximum.

Les constructions bois en rondins sont interdites.

Ouvertures et percements

Les volets battants à lames verticales sont à privilégier.

A défaut, les volets roulants devront coulisser contre la menuiserie en retrait du mur de façade. Les coffres extérieurs de volets roulants, en saillie de la façade, sont strictement interdits.

Volumétrie

La longueur maximale de chaque mur de façade, mesurée en ligne droite dans toute direction sans tenir compte des décrochés des constructions, ne doit pas dépasser 25 mètres (construction plus extension éventuelle).

Au-delà de 15 mètres de longueur du linéaire de façade sur la limite d'emprise de voie, le projet doit mettre en place une faille de minimum 3 mètres de largeur par tranche entière maximale de 25 mètres.

La faille est une césure verticale totale du volume bâti qui permet le morcellement d'une partie du linéaire de la façade afin de créer des perméabilités visuelles depuis la voie à l'échelle du piéton, vers le cœur d'îlot. Elle peut accueillir des terrasses, des jardins suspendus, des passerelles ou autres dispositifs permettant l'appropriation des espaces extérieurs ou constituer simplement une échappée visuelle vers l'intérieur de l'îlot depuis la voie.

Toits et couvertures

Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit d'une toiture terrasse, soit d'une toiture à pentes (deux pentes minimum) comprises entre 20% et 40%. Des pentes plus fortes pourront être ponctuellement acceptées (constitution d'un fronton de type arcachonnais, style « aisselier »). Des pentes plus faibles pourront également être autorisées pour les constructions annexes, tels que garages ou abris de jardins implantés isolément de la construction principale, dans la limite d'une pente de 20%.

Les toitures à pentes doivent être couvertes de tuiles et conserver l'aspect naturel de la tuile en terre cuite. Les tuiles émaillées, ainsi que les tuiles de couleur noire, grise ou toutes autres couleurs sont proscrites, de même que tout autre type de revêtement de couverture.

Toutefois, les revêtements des couvertures en bardeau bitumé sont admis pour les constructions annexes indépendantes des constructions principales. Les couvertures en verre, ou aspect verre, sont également autorisées pour les vérandas. Les couvertures en tôle ondulée sont strictement interdites pour toute annexe supérieure à 10 m².

En cas d'avant toit, les débords de toiture doivent être supérieurs ou égaux à 50 cm.

Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public. Dans le cas de toitures terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante.

Les couvertures en tôle ou plaque bitumée ondulées sont strictement interdites pour toute annexe supérieure à 10 m².

Antennes et éléments techniques

Dans le cas d'une opération d'ensemble comportant plus de 3 logements, les éléments concourant au fonctionnement de la construction, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, ainsi que les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans le volume de la construction

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

nouvelle. Dans tous les cas, ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public ou la rue qui dessert la construction, à l'exception des souches de VMC.

Locaux annexes et techniques

Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture, un muret technique, les piliers des portails ou la façade du bâtiment, sans présenter de débord par rapport à l'espace public.

Clôtures sur voies et traitement entre l'espace public et les constructions

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent présentés le même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur, dans la limite de 1,50 mètre au-dessus du sol naturel.

Lorsque la parcelle est bordée par un fossé, les clôtures devront être implantées à plus d'1 m des berges de ce fossé.

Les clôtures situées sur l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti, devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :
- mur de pierres maçonné ou enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,50 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'éléments à claire-voie et dont la hauteur maximale (mur bahut inclus) ne pourra pas excéder 1,50 mètre ;
- grillage de couleur noire ou vert foncé ne pouvant excéder 1,50 m doublé d'une haie vive d'essences locales variées.

Dans tous les cas, les matériaux suivants sont interdits :
- les plaques de béton, parpaings nus, PVC,
- les palissades pleines en bois,
- les clôtures à planches pleines et jointives,
- les parois en bois tressé,
- les clôtures en brande,
- les ferronneries fantaisistes de style « baroque ».

Dans le cas de la composition de haies vives formant ou doublant une clôture, il convient de s'appuyer sur le guide de recommandations du PNR, portant sur la palette végétale d'essences locales dans le parc naturel régional, ci-annexé au présent règlement à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type genêt ou bruyère arbustive notamment) afin de réduire la vulnérabilité au risque incendie.

En tout état de cause, les haies variées d'espèces locales et adaptées à la région sont à privilégier tels que Cornouiller sanguin, Noisetier, Aubépine, Fusain d'Europe, Bourdaine, Houx, Troène des bois, Prunellier, Nerprun alaterne, Groseillier à maquereau, Eglantier, Laurier tin, Saule (roux, pourpre ou des vanniers), Viorne (mancienne et obier) Seringat, Abellia, Spirée, Oranger du Mexique, Eleagnus.

Par ailleurs, les haies monospécifiques et d'essences non locales (constituées notamment de thuyas, cyprès de Leyland, cupressocyparis, lauriers palme, etc.) sont interdites.

Dans le cas d'une haie vive formant clôture, en tenant compte du guide de recommandations du PNR, portant sur la palette végétale d'essences locales dans le parc naturel régional, ci-annexé au présent règlement, les végétaux secs (de type genêt ou bruyère arbustive notamment) sont interdits afin de réduire la vulnérabilité au risque incendie.

Traitement des clôtures sur limites séparatives

Dans le cas de l'implantation de clôtures en limites séparatives, celles-ci ne pourront pas excéder 1,80 mètre de hauteur.

Lorsque la parcelle est bordée par un fossé, les clôtures devront être implantées à plus d'1 m des berges de ce fossé.

Les clôtures pleines réalisées en matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents (parpaings, béton, etc.) et non peintes sont interdites. Dans le cas d'une clôture légère (de type grillage ou éléments à claire voie) un brise vue pourra être installé dans l'attente d'une haie arbustive suffisamment développée.

Dans le cas d'une haie vive formant clôture, en tenant compte du guide de recommandations du PNR, portant sur la palette végétale d'essences locales dans le parc naturel régional, ci-annexé au présent règlement, les

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

végétaux secs (de type genêt ou bruyère arbustive notamment) sont interdits afin de réduire la vulnérabilité au risque incendie.

2 – Dispositions relatives aux constructions existantes présentant un intérêt architectural ou patrimonial

Les éléments bâtis, identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement doivent être préservés dans leurs caractéristiques patrimoniales. Leur démolition totale ou partielle pourra être refusée.

Les aménagements nécessaires à l'amélioration, la réhabilitation et la rénovation des constructions sont admises selon les dispositions suivantes :

Façades et matériaux

Les murs ou ouvrages en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés dans leur intégralité. Sur ces murs, l'utilisation d'enduit ou peinture est interdite. Les réparations et modifications d'aspect des parties de pierre seront exécutées préférentiellement en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Le cas échéant, elles pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle. Lors de la réfection, la teinte et la texture du sable doivent se rapprocher de celles existantes.

Les matériaux bruts (parpaing, béton …) sont interdits ; de même l'emploi de lasure brillante est interdit.

Les enduits nouveaux doivent être réalisés à base de mortier de chaux et sable de carrière, ou avec un enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; les nouveaux enduits devront présenter un aspect taloché, brossé ou gratté et être de teinte pierre, sable, crème ou ivoire, ou tout autre teinte identique à celle du bâtiment d'origine.

Sauf nécessité technique démontrée, les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, céramique de façade, épis de toiture, souches de cheminée, etc.) doivent être conservés et restaurés.

Lors de modifications de formes de percements dans les façades, l'ordonnancement d'origine de la façade devra être respecté ; il en sera de même pour les percements réalisés en toiture. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants. En étage, la création de larges ouvertures, ou la suppression de modénatures (bandeaux, linteaux, corniches, etc.) est interdite.

Dans le cas du remplacement des menuiseries anciennes, il conviendra d'employer des matériaux similaires à ceux d'origine en termes d'aspect et de couleur. Les couleurs pour les enduits et peinture des huisseries et menuiseries extérieures seront maintenues et devront rester en harmonie avec la teinte des maçonneries.

La création d'une véranda en étage ou en rez-de-chaussée est interdite sur les façades de la construction donnant sur voie.

Les coffres extérieurs de volets roulants, en saillie de la façade, sont strictement interdits.

Bardages bois existants

Dans le cas de bardages bois existants en façade des constructions à restaurer ou réhabiliter, ceux-ci doivent être conservés, ou à défaut remplacés à la condition express de respecter le même sens d'orientation que les planches d'origine (très souvent dans le sens vertical).

Ouvertures et percements

Dans le cas d'une réhabilitation, d'une restauration ou d'un changement de destination d'une construction existante présentant un intérêt architectural ou patrimonial et reportée comme tel au document graphique du présent règlement :
- les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception d'ouvertures traditionnelles de type oculus ou demi-oculus ;
- les volets battants à lames verticales sont à privilégier.

Toits et couvertures

En cas de réfection des toitures, la forme, la pente et l'inclinaison des toits d'origine devront être conservées.
De même, il conviendra de mettre en œuvre les mêmes matériaux de couverture que ceux existants : tuiles canal, tuiles de Marseille, chaume, ardoises. Le remplacement de tout ou partie des couvertures devra respecter strictement l'aspect et la couleur de la couverture d'origine. Dans le cas d'une réfection de toiture en tuiles, privilégier la couleur rouge, sans dessin, unie ou de ton vieilli. Dans le cas où il est nécessaire de mettre en place des tuiles neuves, leur présence doit être la moins visible possible, un panachage avec des tuiles récupérées doit pouvoir être réalisé.

Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

En cas d'impact visuel important, les panneaux solaires pourront être refusés, ou à défaut, une implantation au sol pourra être conseillée.

Agrandissement et extension

La création d'extensions doit tenir compte des volumes existants, de la composition des façades, de la configuration des toitures et de l'aspect général du bâtiment d'origine. En ce sens, les extensions devront disposer d'une forme simple : carrée ou rectangulaire, et ne seront en aucun cas plus haute que le bâtiment d'origine.
De surcroit, les extensions situées en façade principale donnant sur rue sont proscrites. La pente du toit de l'extension sera identique dans le prolongement et le même plan que celle de la construction d'origine. Le matériau de couverture sera identique ou d'aspect identique au matériau de la construction d'origine.

Les surélévations de toit sont interdites.

Changement de destination d'un bâtiment

Les travaux prévus sur les éléments bâtis, identifiés aux documents graphiques du présent règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination doivent respecter les dispositions suivantes :
- obligation de respecter le plan, la forme et les volumes initiaux et les proportions du bâtiment d'origine,
- la conservation des matériaux d'origine et/ou restauration à l'identique sera privilégiée ainsi que la palette de couleurs d'origine (menuiserie, enduit, tuiles…) devra être préservée ;
- l'aspect extérieur du bâtiment d'origine doit être conservé ; dans le cas d'un bâtiment existant à ossature et bardage bois, le remplacement éventuel des planches est autorisé à condition de respecter la même largeur et la même teinte des planches d'origine et sous réserve de respecter le même sens d'orientation que les planches d'origine (très souvent dans le sens vertical). La construction de parois en dur (parpaings, briques, béton cellulaire…) est interdite.

En cas de changement de destination d'une ancienne grange, outre les dispositions prévues au paragraphe précédent concernant les ouvertures et percements, la pose éventuelle de volets roulants coulissants devra impérativement s'intégrer dans le volume de la construction :
- le volet devra coulisser contre la menuiserie en retrait du mur de façade et préserver le bardage bois préexistant ;
- la pose de coffres extérieurs, en saillie de la façade, est strictement interdite.

Les bâtiments identifiés au document graphique du présent règlement comme pouvant changer de destination ne peuvent faire l'objet d'aucune extension ni surélévation.

De surcroit, dans le cas de l'existence d'un avant-toit (ou auvent) réalisé en charpente bois apparente, celui-ci doit obligatoirement être conservé, ou à défaut restauré, de manière à conserver le caractère traditionnel de l'élément. Il est par ailleurs formellement interdit de fermer l'avant-toit (ou auvent) sur tout ou partie de ses côtés.

Clôtures sur voies et traitement entre l'espace public et les constructions

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent présenter le même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur, dans la limite de 1,50 mètre au-dessus du sol naturel.

Les clôtures situées sur l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti, devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :
- mur de pierres maçonné ou enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,50 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- éléments à claire-voie, surmonté ou non d'un mur bahut et dont la hauteur totale de la clôture (mur bahut inclus) ne pourra pas excéder 1,50 mètre ; dans le cas de l'édification d'un mur bahut, sa hauteur maximale n'excédera pas de 0,60 mètre.
- haie vive formant clôture, en tenant compte du guide de recommandations du PNR, portant sur la palette végétale d'essences locales dans le parc naturel régional, ci-annexé au présent règlement à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type genêt ou bruyère arbustive notamment) afin de réduire la vulnérabilité au risque incendie.

Par ailleurs, les haies monospécifiques et d'essences non locales (constituées notamment de thuyas, cyprès de Leyland, cupressocyparis, lauriers palme, etc.) sont interdites.

Dans tous les cas, les matériaux suivants sont interdits :
- les plaques de béton, parpaings nus, PVC,
- les palissades pleines en bois,
- les clôtures à planches pleines et jointives,
- les parois en bois tressé,
- les clôtures en brande,
- les ferronneries fantaisistes de style « baroque ».

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Dans le cas d'une haie vive formant clôture, en tenant compte du guide de recommandations du PNR, portant sur la palette végétale d'essences locales dans le parc naturel régional, ci-annexé au présent règlement, les végétaux secs (de type genêt ou bruyère arbustive notamment) sont interdits afin de réduire la vulnérabilité au risque incendie.

Traitement des clôtures sur limites séparatives

Dans le cas de l'implantation de clôtures en limites séparatives, celles-ci ne pourront pas excéder 1,80 mètre de hauteur. Dans le cas d'une clôture légère (de type grillage ou éléments à claire voie) un brise vue pourra être installé dans l'attente d'une haie arbustive suffisamment développée.

Dans le cas d'une haie vive formant clôture, en tenant compte du guide de recommandations du PNR, portant sur la palette végétale d'essences locales dans le parc naturel régional, ci-annexé au présent règlement, les végétaux secs (de type genêt ou bruyère arbustive notamment) sont interdits afin de réduire la vulnérabilité au risque incendie.

Article UH-12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1 – Dispositions générales

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet. A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès et les dégagements.

Le nombre de places de stationnement, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale. Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète.

La règle applicable aux constructions ou installations non prévues en termes de destination est celle à laquelle elle est le plus directement assimilable.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

2 – Dispositions particulières

1) Nombre de places affectées au stationnement des véhicules selon la destination des constructions :

a) pour les logements :
- 1 place de stationnement minimum par logement de type T1 et T2,
- 2 places de stationnement minimum à partir du T3,
- 1 place par logement quelle que soit sa surface pour les logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat ;
- de surcroit, pour les programmes de logements de plus de 1000 m² de surface de plancher, il devra être réalisé :
  - une place visiteur par tranche de 500 m² de surface de plancher,
  - un emplacement accessible à des véhicules utilitaires légers nécessaire aux livraisons ou opérations de chargement / déchargement

b) pour les services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte de la nature des constructions, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité ainsi que du taux de foisonnement envisageable avec ces derniers.

2) Les aires de stationnement enterrées sont interdites.

Article UH-13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

En complément et dans le respect des dispositions générales communes à toutes les zones, telles que définies au titre I du présent règlement, les règles édictées ci-dessous s'appliquent également dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la réalisation, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance. Toutefois les présentes dispositions ne s'appliquent pas en cas de réhabilitation ou de travaux sur construction existante.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

1 - Coefficient de pleine terre

1) ***Au sein de la zone UH1 et du secteur UHL,***
L'aménagement des terrains doit intégrer une part minimale d'espaces favorables au développement de la nature à travers un coefficient de pleine terre de 60% minimum de la surface totale de l'unité foncière.

2) Un cercle d'un diamètre de 15 mètres d'un seul tenant sur tout ou partie des surfaces du terrain laissées en pleine terre doit pouvoir être inscrit **par logement**. De surcroit, le cercle ne doit se superposer avec aucune construction ni installation présente sur le terrain d'assiette du projet, quelle que soit sa destination, – à l'exception des installations nécessaires à l'assainissement individuel qui sont admises – ni avec un chemin d'accès.

3) ***Au sein du secteur UHLp,*** l'aménagement des terrains doit intégrer une part minimale d'espaces favorables au développement de la nature à travers un coefficient de pleine terre de 40% minimum de la surface totale de l'unité foncière.

4) Un cercle d'un diamètre de 10 mètres d'un seul tenant sur tout ou partie des surfaces du terrain laissées en pleine terre doit pouvoir être inscrit **par logement**. De surcroit, le cercle ne doit se superposer avec aucune construction ni installation présente sur le terrain d'assiette du projet, quelle que soit sa destination, – à l'exception des installations nécessaires à l'assainissement individuel qui sont admises – ni avec un chemin d'accès.

2 - Traitement des espaces libres

1) Les espaces en pleine terre ne peuvent faire l'objet d'aucune construction, même légère ou enterrée, ni d'installation et d'aménagement conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol.

2) Au sein des terrains bâtis situés en limite d'une zone classée N, l'espace tampon laissé libre entre la construction et la zone N pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles, dans le but de réduire la propagation du feu vers les constructions. A titre sont interdits les résineux (facilement combustibles et inflammables).

3 - Dispositions relatives aux éléments paysagers présentant un intérêt patrimonial

Les ensembles paysagers, haies et arbres isolés identifiés au titre du patrimoine d'intérêt végétal (article L151-23 du Code de l'Urbanisme), reportés comme tels au document graphique du présent règlement doivent être intégralement conservés et mis en valeur.

A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur un terrain concerné par une telle protection sont soumis à autorisation préalable et doivent être conçus pour garantir la préservation du patrimoine paysager considéré d'intérêt local et protégé comme tel.

Les constructions, aménagements ou travaux pourront être refusés si l'opération projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité contribuant à l'intérêt paysager du secteur.

A l'exception des sujets isolés, la destruction partielle d'un ensemble paysager identifié et reporté comme tel au document graphique pourra, le cas échéant, être admise à la double condition :
- de démontrer de manière évidente que la construction, les travaux ou les installations projetés sur le terrain d'assiette sont compromis du fait de ladite protection paysagère (configuration du terrain, desserte par les réseaux et la voirie, nature des sols, etc.) ;
- de ne pas entrainer la destruction de plus de 15% de la surface de l'ensemble paysager identifié.
Les présentes dispositions ne sont pas applicables aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments d'intérêt paysager identifiés au document graphique.

4 - Dispositions relatives aux EBC

Les espaces boisés classés figurant au document graphique du présent règlement sont à conserver ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 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. Les défrichements sont de surcroit interdits et les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.
En outre, toutes les constructions devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à un Espace Boisé Classé, qu'il soit situé sur le terrain d'assiette du projet ou sur une parcelle contiguë à celui-ci.

Article UH-14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Article UH-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article UH-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Les infrastructures d'accueil de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'elles soient, seront réalisées en souterrain. Les travaux de raccordement sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Zone UNc

Article UNc-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1) Les constructions à usage industriel ou destinées à la fonction d'entrepôt,

2) Les constructions à usage agricole ou forestière,

3) Les constructions à usage de bureaux ou destinées à la fonction artisanale,

4) Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et de commerce,

5) Les travaux, installations et aménagements concernant :
- les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs ;
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules et les dépôts de matériaux et déchets de toute nature,
- les abris à caractère précaire quelle qu'en soit la nature et la destination,
- les carrières et les gravières ainsi que tout type d'affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à la réalisation des constructions et utilisations du sol autorisées dans la zone.

6) les installations, définies par le code de l'environnement, classées pour la protection de l'environnement et soumises à autorisation ;

7) les constructions et installations de toute nature, y compris les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans une bande de10 mètres de part et d'autre des cours d'eau, à l'exception de celles nécessaires au transport de l'électricité qui sont autorisées.

Article UNc-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1) Les installations classées pour la protection de l'environnement et soumises à déclaration, telles que définies par le code de l'environnement, sont admises dans la zone, sous réserve de ne pas générer de nuisances notamment sonores et olfactives.

2) Les exhaussements et affouillements du sol qui seraient rendus nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou une utilisation du sol autorisé dans la zone es sont admis sous réserve que la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, n'excède pas deux mètres et que la superficie totale soit inférieure ou égale à cent mètres carrés au maximum.

Article UNc -3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

En complément et dans le respect des dispositions générales communes à toutes les zones, telles que définies au titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 - Caractéristiques des accès

Pour être constructible, tout terrain doit obligatoirement disposer d'un accès direct sur une voie et permettre le croisement des véhicules. L'accès au terrain d'assiette du projet doit être d'une largeur minimale de 5 mètres. Un seul accès **par unité foncière** est autorisé par opération de construction de logement individuel.

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, **cette règle ne s'applique pas**.

Toutefois, selon la configuration des lieux, l'usage des voies et la capacité à optimiser les espaces urbanisés, plusieurs accès peuvent être autorisés s'ils participent au maillage de voies.

La création de nouvelles bandes d'accès, voies privées et voies publiques en impasse est interdite.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

L'existence d'une éventuelle servitude de passage permettant l'accès à un terrain enclavé n'emporte pas autorisation de construire.

De surcroit, les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès, notamment au regard de la position de ces derniers, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Au droit des accès, la priorité est donnée au principe de continuité des aménagements existants ou à prévoir en faveur des piétons et des cyclistes.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès peut être imposé sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation est la moindre.

2 - Caractéristiques des voies

Toute construction ou aménagement doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne les exigences de sécurité routière, de secours et de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des déchets.

Les nouvelles voies publiques ainsi que les bandes d'accès et voies privées existantes à la date d'approbation du PLU, doivent avoir une largeur de chaussée de 5 mètres minimum.

En outre, toutes nouvelle construction sur bande d'accès ou voie privée existante à la date d'approbation du PLU, dont la longueur est supérieure à 25 mètres, devra disposer d'une aire de retournement ou de manœuvre, permettant aux véhicules, et notamment aux engins de secours de faire demi-tour aisément.

Article UNc -4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

En complément et dans le respect des dispositions générales communes à toutes les zones, telles que définies au titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

De plus, lorsque le constructeur ou l'aménageur envisage de prendre en compte le réseau public de distribution d'eau potable pour couvrir tout ou partie des besoins en eau pour la défense incendie, il doit solliciter en amont les services municipaux ou le gestionnaire en charge du réseau DECI, pour obtenir les caractéristiques et débit/pression du réseau incendie public implanté à proximité du terrain d'assiette du projet. Dans le cas où le réseau ne serait pas en capacité de fournir l'intégralité du débit recherché compte-tenu de la nature ou de l'importance de la construction ou utilisation du sol envisagée, des réserves incendies adaptées à la nature et l'importance du projet devront être implantées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité (bâche, citerne souple, etc.) ; à défaut le permis pourra être refusé.

2 – Eaux usées

Toute construction ou installation doit être dotée d'un assainissement autonome, conforme aux normes en vigueur.

En secteur défavorable à l'assainissement autonome, le pétitionnaire devra justifier d'une étude hydrogéologique confirmant la faisabilité et la définition d'un système conforme au règlement du SPANC.
En cas d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination d'un bâtiment existant, les travaux ne peuvent être autorisés qu'à la condition que le dispositif d'assainissement autonome existant ou à créer soit de capacité suffisante et soit conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est strictement interdite dans les fossés et cours d'eau.

3 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet (construction et surface au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, noues, etc.).

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Dans le cas d'une capacité d'infiltration des sols trop faible, un dispositif de rétention devra être prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

En tout état de cause, les caractéristiques et la mise en œuvre de tels dispositifs devront répondre aux prescriptions et consignes particulières données par les services compétents. Tout projet devra obligatoirement recevoir l'aval de ces services préalablement à toute autorisation de construire.

L'ensemble des aménagements nécessaires au libre écoulement normal des eaux pluviales, ainsi que le piégeage adapté des éventuels polluants de ces eaux, et éventuellement ceux visant à limiter les débits évacués sur le terrain d'assiette du projet sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.

Tout fossé existant doit être intégralement conservé.

4 – Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphone et le cas échéant de télécommunication numérique doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Article UNc -5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article UNc -6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En complément et dans le respect des dispositions générales à toutes les zones (article 8) relatives aux marges de recul et conditions d'accès sur routes départementales et définies au titre I du présent règlement, et à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui sont libres d'implantation, les dispositions suivantes sont applicables :

1 – Règles générales à la zone

1) Les constructions autorisées dans la zone doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres et un recul maximum de 20 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

2) Les annexes si elles sont accolées, doivent s'implanter dans le prolongement du volume de la construction principale.
Les annexes isolées doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

3) Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

2 – Règles particulières

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :
- s'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, les travaux peuvent être réalisés en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante ;
- à condition qu'il soit nécessaire de sauvegarder un élément protégé au titre du patrimoine d'intérêt local et identifié au document graphique du présent règlement.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies. Sur la limite considérée comme une limite séparative se sont les règles d'implantation de l'article 7 qui sont appliquées.

Article UNc -7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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, les règles édictées dans cet article s'appliquent lot par lot.

En revanche, elles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui sont libres d'implantation.

1 – Règles générales à la zone

1) Les constructions principales autorisées dans la zone doivent être implantées en retrait des limites séparatives, avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à toutes les limites séparatives.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

2) Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à toutes les limites séparatives.

3) Les annexes ~~peuvent~~ **doivent** soit être accolées à la construction principale, soit être implantées en limite(s) séparative(s), sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3 mètres au droit de ces limites, soit en retrait de toutes les limites séparatives avec un retrait minimum de 5 mètres.

4) Toutefois :
- en **zone UNc** : dans le cas où l'une ou plusieurs des limites séparatives du terrain d'assiette du projet se situe à moins de 12 mètres d'une zone classée N (qu'il s'agisse de limites latérales ou de fond de parcelle), les constructions (hors piscines) ainsi que les installations et annexes doivent tenir compte de l'obligation de maintenir une bande inconstructible de 12 mètres, calculée à partir de la limite de la zone N. Toutefois, si une voie constitue la limite de la zone N, la longueur de la bande inconstructible sera calculée à partir de la limite de la voie carrossable et non à la limite de la zone.
- dans le **secteur UNci** : dans le cas où l'une ou plusieurs des limites séparatives du terrain d'assiette du projet se situe à moins de 25 mètres d'une zone classée N (qu'il s'agisse de limites latérales ou de fond de parcelle), les constructions (hors piscines) ainsi que les installations et annexes doivent tenir compte de l'obligation de maintenir une bande inconstructible de 25 mètres, calculée à partir de la limite de la zone N. Toutefois, si une voie constitue la limite de la zone N, la longueur de la bande inconstructible sera calculée à partir de la limite de la voie carrossable et non à la limite de la zone.

Dans tous les cas, tout ou partie des parcelles comprises dans la bande inconstructible par rapport à la zone N doivent être maintenues libres de tout matériaux et végétaux facilement inflammables.

2 – Règles particulières

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :
- s'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, les travaux peuvent être réalisés en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante, sous réserve qu'aucune vue ne soit créée en limite séparative ;
- à condition qu'il soit nécessaire de sauvegarder un élément protégé au titre du patrimoine d'intérêt local et identifié au document graphique du présent règlement.

Toutefois, dans le cas de travaux d'extension d'une construction existante située sur un terrain situé à proximité d'une zone classée N, une implantation différente par rapport aux dispositions générales ci-dessus présentées pourra être admise à condition de respecter par rapport à la zone N, et ce, quelle que soit l'implantation initiale de la construction existante à la date d'approbation du PLU :
- un retrait minimum obligatoire de 12 mètres, calculé à partir de la limite de la zone N, au sein de la **zone UNc ;**
- un retrait minimum obligatoire de 25 mètres, calculé à partir de la limite de la zone N, au sein du **secteur UNci.**

Article UNc -8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions principales situées sur une même unité foncière (hors piscines et hors annexes) doivent être implantées en retrait l'une de l'autre, à condition de respecter entre elles une distance minimale au moins égale à 10 mètres.

Article UNc -9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% du terrain d'assiette du projet **comprenant les piscines dont l'emprise au sol est supérieure à 24 m² et les annexes de toutes surfaces** ~~(annexes et piscine dont l'emprise au sol est supérieure à 24 m² comprises).~~

Article UNc -10 : Hauteur maximale des constructions

En complément et dans le respect des dispositions générales communes à toutes les zones, telles que définies au titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 – Règles générales à la zone

Les constructions principales autorisées doivent respecter une hauteur maximale de 6 mètres mesurée à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec la destination de la zone.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

La hauteur des annexes en lien avec une construction principale admise dans la zone est limitée à 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 4 mètres au faîtage.

2 – Règles particulières

Dans le cas d'une extension par surélévation, une hauteur supérieure peut être admise pour les travaux portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur serait supérieure à celles fixées ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction préexistante.

Article UNc -11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Rappel

1) Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

2) Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager en application de l'article R431-10 du Code de l'Urbanisme.

3) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable de travaux.

4) Les démolitions sont soumises à autorisation.

1 – Dispositions relatives aux constructions nouvelles et extension des autres constructions existantes

Façades et matériaux

Les matériaux naturels sont fortement recommandés, notamment la pierre appareillée, la brique, le bois (naturel ou teinté) et les matériaux enduits se rapprochant des teintes des enduits traditionnels, proches des teintes naturelles de la pierre (blanc, blanc cassé, beige, crème, gris clair, jaune ivoire, ton sable ou pierre de gironde, à l'exception de toute autre couleur).

Dans la mesure où l'architecture et la composition des nouvelles constructions s'intègrent au paysage et au bâti environnants, les constructions d'inspiration contemporaine (en rupture avec l'architecture traditionnelle du fait des techniques constructives, des matériaux employés ou des principes de composition) ainsi que les matériaux et techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale (HQE) ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont admises sous réserve de prendre en compte la simplicité des volumes. Sont en particulier interdits les volumes compliqués et tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

Par ailleurs, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres…) est interdit.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être situées de manière à demeurer discrètes sur la façade.

L'utilisation de couleurs différentes entre les menuiseries, les enduits et les éléments de portails ou murs de clôture est autorisée dans la limite de 3 couleurs différentes au maximum.

Les constructions bois en rondins sont interdites.

Ouvertures et percements

Les volets battants à lames verticales sont à privilégier.

A défaut, les volets roulants devront coulisser contre la menuiserie en retrait du mur de façade. Les coffres extérieurs de volets roulants, en saillie de la façade, sont strictement interdits.

Volumétrie

La longueur maximale de chaque mur de façade, mesurée en ligne droite dans toute direction sans tenir compte des décrochés des constructions, ne doit pas dépasser 25 mètres (construction plus extension éventuelle).

Au-delà de 15 mètres de longueur du linéaire de façade sur la limite d'emprise de voie, le projet doit mettre en place une faille de minimum 3 mètres de largeur par tranche entière maximale de 25 mètres.

La faille est une césure verticale totale du volume bâti qui permet le morcellement d'une partie du linéaire de la façade afin de créer des perméabilités visuelles depuis la voie à l'échelle du piéton, vers le cœur d'îlot. Elle peut accueillir des terrasses, des jardins suspendus, des passerelles ou autres dispositifs permettant l'appropriation des espaces extérieurs ou constituer simplement une échappée visuelle vers l'intérieur de l'îlot depuis la voie.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Toits et couvertures

Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit d'une toiture terrasse, soit d'une toiture à pentes (deux pentes minimum) comprises entre 20% et 40%. Des pentes plus fortes pourront être ponctuellement acceptées (constitution d'un fronton de type arcachonnais, style « aisselier »). Des pentes plus faibles pourront également être autorisées pour les constructions annexes, tels que garages ou abris de jardins implantés isolément de la construction principale, dans la limite d'une pente de 20%.

Les toitures à pentes doivent être couvertes de tuiles et conserver l'aspect naturel de la tuile en terre cuite. Les tuiles émaillées, ainsi que les tuiles de couleur noire, grise ou toutes autres couleurs sont proscrites, de même que tout autre type de revêtement de couverture.

Toutefois, les revêtements des couvertures en bardeau bitumé sont admis pour les constructions annexes indépendantes des constructions principales. Les couvertures en verre, ou aspect verre, sont également autorisées pour les vérandas. Les couvertures en tôle ondulée sont strictement interdites pour toute annexe supérieure à 10 m².

En cas d'avant toit, les débords de toiture doivent être supérieurs ou égaux à 50 cm.

Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public. Dans le cas de toitures terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante.

Les couvertures en tôle ou plaque bitumée ondulées sont strictement interdites pour toute annexe supérieure à 10 m².

Antennes et éléments techniques

Dans le cas d'une opération d'ensemble comportant plus de 3 logements, les éléments concourant au fonctionnement de la construction, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, ainsi que les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans le volume de la construction nouvelle. Dans tous les cas, ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public ou la rue qui dessert la construction, à l'exception des souches de VMC.

Locaux annexes et techniques

Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture, un muret technique, les piliers des portails ou la façade du bâtiment, sans présenter de débord par rapport à l'espace public.

Clôtures sur voies et traitement entre l'espace public et les constructions

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent présentés le même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur, dans la limite de 1,50 mètre au-dessus du sol naturel.

Lorsque la parcelle est bordée par un fossé, les clôtures devront être implantées à plus d'1 m des berges de ce fossé.

Les clôtures situées sur l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti, devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :
- mur de pierres maçonné ou enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,50 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'éléments à claire-voie et dont la hauteur maximale (mur bahut inclus) ne pourra pas excéder 1,50 mètre ;
- grillage de couleur noire ou vert foncé ne pouvant excéder 1,50 m doublé d'une haie vive d'essences locales variées.

Dans tous les cas, les matériaux suivants sont interdits :
- les plaques de béton, parpaings nus, PVC,
- les palissades pleines en bois,
- les clôtures à planches pleines et jointives,
- les parois en bois tressé,
- les clôtures en brande,
- les ferronneries fantaisistes de style « baroque ».

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Dans le cas de la composition de haies vives formant ou doublant une clôture, il convient de s'appuyer sur le guide de recommandations du PNR, portant sur la palette végétale d'essences locales dans le parc naturel régional, ci-annexé au présent règlement à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type genêt ou bruyère arbustive notamment) afin de réduire la vulnérabilité au risque incendie.

En tout état de cause, les haies variées d'espèces locales et adaptées à la région sont à privilégier tels que Cornouiller sanguin, Noisetier, Aubépine, Fusain d'Europe, Bourdaine, Houx, Troène des bois, Prunellier, Nerprun alaterne, Groseillier à maquereau, Eglantier, Laurier tin, Saule (roux, pourpre ou des vanniers), Viorne (mancienne et obier) Seringat, Abellia, Spirée, Oranger du Mexique, Eleagnus.

Par ailleurs, les haies monospécifiques et d'essences non locales (constituées notamment de thuyas, cyprès de Leyland, cupressocyparis, lauriers palme, etc.) sont interdites.

Dans le cas d'une haie vive formant clôture, en tenant compte du guide de recommandations du PNR, portant sur la palette végétale d'essences locales dans le parc naturel régional, ci-annexé au présent règlement, les végétaux secs (de type genêt ou bruyère arbustive notamment) sont interdits afin de réduire la vulnérabilité au risque incendie.

Traitement des clôtures sur limites séparatives

Dans le cas de l'implantation de clôtures en limites séparatives, celles-ci ne pourront pas excéder 1,80 mètre de hauteur.

Lorsque la parcelle est bordée par un fossé, les clôtures devront être implantées à plus d'1 m des berges de ce fossé.

Les clôtures pleines réalisées en matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents (parpaings, béton, etc.) et non peintes sont interdites. Dans le cas d'une clôture légère (de type grillage ou éléments à claire voie) un brise vue pourra être installé dans l'attente d'une haie arbustive suffisamment développée.

Dans le cas d'une haie vive formant clôture, en tenant compte du guide de recommandations du PNR, portant sur la palette végétale d'essences locales dans le parc naturel régional, ci-annexé au présent règlement, les végétaux secs (de type genêt ou bruyère arbustive notamment) sont interdits afin de réduire la vulnérabilité au risque incendie.

2 – Dispositions relatives aux constructions existantes présentant un intérêt architectural ou patrimonial

Les éléments bâtis, identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement doivent être préservés dans leurs caractéristiques patrimoniales. Leur démolition totale ou partielle pourra être refusée.

Les aménagements nécessaires à l'amélioration, la réhabilitation et la rénovation des constructions sont admises selon les dispositions suivantes :

Façades et matériaux

Les murs ou ouvrages en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés dans leur intégralité. Sur ces murs, l'utilisation d'enduit ou peinture est interdite. Les réparations et modifications d'aspect des parties de pierre seront exécutées préférentiellement en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Le cas échéant, elles pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle. Lors de la réfection, la teinte et la texture du sable doivent se rapprocher de celles existantes.

Les matériaux bruts (parpaing, béton …) sont interdits ; de même l'emploi de lasure brillante est interdit.

Les enduits nouveaux doivent être réalisés à base de mortier de chaux et sable de carrière, ou avec un enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; les nouveaux enduits devront présenter un aspect taloché, brossé ou gratté et être de teinte pierre, sable, crème ou ivoire, ou tout autre teinte identique à celle du bâtiment d'origine.

Sauf nécessité technique démontrée, les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, céramique de façade, épis de toiture, souches de cheminée, etc.) doivent être conservés et restaurés.

Lors de modifications de formes de percements dans les façades, l'ordonnancement d'origine de la façade devra être respecté ; il en sera de même pour les percements réalisés en toiture. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants. En étage, la création de larges ouvertures, ou la suppression de modénatures (bandeaux, linteaux, corniches, etc.) est interdite.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Dans le cas du remplacement des menuiseries anciennes, il conviendra d'employer des matériaux similaires à ceux d'origine en termes d'aspect et de couleur. Les couleurs pour les enduits et peinture des huisseries et menuiseries extérieures seront maintenues et devront rester en harmonie avec la teinte des maçonneries.

La création d'une véranda en étage ou en rez-de-chaussée est interdite sur les façades de la construction donnant sur voie.

Les coffres extérieurs de volets roulants, en saillie de la façade, sont strictement interdits.

Bardages bois existants

Dans le cas de bardages bois existants en façade des constructions à restaurer ou réhabiliter, ceux-ci doivent être conservés, ou à défaut remplacés à la condition express de respecter le même sens d'orientation que les planches d'origine (très souvent dans le sens vertical).

Ouvertures et percements

Dans le cas d'une réhabilitation, d'une restauration ou d'un changement de destination d'une construction existante présentant un intérêt architectural ou patrimonial et reportée comme tel au document graphique du présent règlement :
- les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception d'ouvertures traditionnelles de type oculus ou demi-oculus ;
- les volets battants à lames verticales sont à privilégier.

Toits et couvertures

En cas de réfection des toitures, la forme, la pente et l'inclinaison des toits d'origine devront être conservées.

De même, il conviendra de mettre en œuvre les mêmes matériaux de couverture que ceux existants : tuiles canal, tuiles de Marseille, chaume, ardoises. Le remplacement de tout ou partie des couvertures devra respecter strictement l'aspect et la couleur de la couverture d'origine. Dans le cas d'une réfection de toiture en tuiles, privilégier la couleur rouge, sans dessin, unie ou de ton vieilli. Dans le cas où il est nécessaire de mettre en place des tuiles neuves, leur présence doit être la moins visible possible, un panachage avec des tuiles récupérées doit pouvoir être réalisé.

Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public. En cas d'impact visuel important, les panneaux solaires pourront être refusés, ou à défaut, une implantation au sol pourra être conseillée.

Agrandissement et extension

La création d'extensions doit tenir compte des volumes existants, de la composition des façades, de la configuration des toitures et de l'aspect général du bâtiment d'origine. En ce sens, les extensions devront disposer d'une forme simple : carrée ou rectangulaire, et ne seront en aucun cas plus haute que le bâtiment d'origine.

De surcroit, les extensions situées en façade principale donnant sur rue sont proscrites. La pente du toit de l'extension sera identique dans le prolongement et le même plan que celle de la construction d'origine. Le matériau de couverture sera identique ou d'aspect identique au matériau de la construction d'origine.

Les surélévations de toit sont interdites.

Changement de destination d'un bâtiment

Les travaux prévus sur les éléments bâtis, identifiés aux documents graphiques du présent règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination doivent respecter les dispositions suivantes :
- obligation de respecter le plan, la forme et les volumes initiaux et les proportions du bâtiment d'origine,
- la conservation des matériaux d'origine et/ou restauration à l'identique sera privilégiée ainsi que la palette de couleurs d'origine (menuiserie, enduit, tuiles…) devra être préservée ;

- l'aspect extérieur du bâtiment d'origine doit être conservé ; dans le cas d'un bâtiment existant à ossature et bardage bois, le remplacement éventuel des planches est autorisé à condition de respecter la même largeur et la même teinte des planches d'origine et sous réserve de respecter le même sens d'orientation que les planches d'origine (très souvent dans le sens vertical). La construction de parois en dur (parpaings, briques, béton cellulaire…) est interdite.

En cas de changement de destination d'une ancienne grange, outre les dispositions prévues au paragraphe précédent concernant les ouvertures et percements, la pose éventuelle de volets roulants coulissants devra impérativement s'intégrer dans le volume de la construction :
- le volet devra coulisser contre la menuiserie en retrait du mur de façade et préserver le bardage bois préexistant ;

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

- la pose de coffres extérieurs, en saillie de la façade, est strictement interdite.

Les bâtiments identifiés au document graphique du présent règlement comme pouvant changer de destination ne peuvent faire l'objet d'aucune extension ni surélévation.

De surcroit, dans le cas de l'existence d'un avant-toit (ou auvent) réalisé en charpente bois apparente, celui-ci doit obligatoirement être conservé, ou à défaut restauré, de manière à conserver le caractère traditionnel de l'élément. Il est par ailleurs formellement interdit de fermer l'avant-toit (ou auvent) sur tout ou partie de ses côtés.

Clôtures sur voies et traitement entre l'espace public et les constructions

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent présenter le même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur, dans la limite de 1,50 mètre au-dessus du sol naturel.

Les clôtures situées sur l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti, devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :
- mur de pierres maçonné ou enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,50 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- éléments à claire-voie, surmonté ou non d'un mur bahut et dont la hauteur totale de la clôture (mur bahut inclus) ne pourra pas excéder 1,50 mètre ; dans le cas de l'édification d'un mur bahut, sa hauteur maximale n'excédera pas de 0,60 mètre.
- haie vive formant clôture, en tenant compte du guide de recommandations du PNR, portant sur la palette végétale d'essences locales dans le parc naturel régional, ci-annexé au présent règlement à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type genêt ou bruyère arbustive notamment) afin de réduire la vulnérabilité au risque incendie.

Par ailleurs, les haies monospécifiques et d'essences non locales (constituées notamment de thuyas, cyprès de Leyland, cupressocyparis, lauriers palme, etc.) sont interdites.

Dans tous les cas, les matériaux suivants sont interdits :
- les plaques de béton, parpaings nus, PVC,
- les palissades pleines en bois,
- les clôtures à planches pleines et jointives,
- les parois en bois tressé,
- les clôtures en brande,
- les ferronneries fantaisistes de style « baroque ».

Dans le cas d'une haie vive formant clôture, en tenant compte du guide de recommandations du PNR, portant sur la palette végétale d'essences locales dans le parc naturel régional, ci-annexé au présent règlement, les végétaux secs (de type genêt ou bruyère arbustive notamment) sont interdits afin de réduire la vulnérabilité au risque incendie.

Traitement des clôtures sur limites séparatives

Dans le cas de l'implantation de clôtures en limites séparatives, celles-ci ne pourront pas excéder 1,80 mètre de hauteur. Dans le cas d'une clôture légère (de type grillage ou éléments à claire voie) un brise vue pourra être installé dans l'attente d'une haie arbustive suffisamment développée.

Dans le cas d'une haie vive formant clôture, en tenant compte du guide de recommandations du PNR, portant sur la palette végétale d'essences locales dans le parc naturel régional, ci-annexé au présent règlement, les végétaux secs (de type genêt ou bruyère arbustive notamment) sont interdits afin de réduire la vulnérabilité au risque incendie.

Article UNc -12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1 – Dispositions générales

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet. A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès et les dégagements.

Le nombre de places de stationnement, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale. Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

La règle applicable aux constructions ou installations non prévues en termes de destination est celle à laquelle elle est le plus directement assimilable.
Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

2 – Dispositions particulières

Nombre de places affectées au stationnement des véhicules selon la destination des constructions :

a) pour les logements :
- 1 place de stationnement minimum par logement de type T1 et T2,
- 2 places de stationnement minimum à partir du T3,
- 1 place par logement quelle que soit sa surface pour les logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat ;
- de surcroit, pour les programmes de logements de plus de 1000 m² de surface de plancher, il devra être réalisé :
  - une place visiteur par tranche de 500 m² de surface de plancher,
  - un emplacement accessible à des véhicules utilitaires légers nécessaire aux livraisons ou opérations de chargement / déchargement

b) pour les services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte de la nature des constructions, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité ainsi que du taux de foisonnement envisageable avec ces derniers.

Article UNc -13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

En complément et dans le respect des dispositions générales communes à toutes les zones, telles que définies au titre I du présent règlement, et à l'exception des cas de réhabilitation et travaux sur construction existante, les dispositions suivantes sont applicables :

1 - Coefficient de pleine terre

1)L'aménagement des terrains doit intégrer une part minimale d'espaces favorables au développement de la nature à travers un coefficient de pleine terre de 40% minimum de la surface totale de l'unité foncière.

2) Un cercle d'un diamètre de 10 mètres d'un seul tenant sur tout ou partie des surfaces du terrain laissées en pleine terre doit pouvoir être inscrit **par logement**. De surcroit, le cercle ne doit se superposer avec aucune construction ni installation présente sur le terrain d'assiette du projet, quelle que soit sa destination, – à l'exception des installations nécessaires à l'assainissement individuel qui sont admises – ni avec un chemin d'accès.

2 - Traitement des espaces libres

1) Les espaces en pleine terre ne peuvent faire l'objet d'aucune construction, même légère ou enterrée, ni d'installation et d'aménagement conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol.

2) Au sein des terrains bâtis situés en limite d'une zone classée N, l'espace tampon laissé libre entre la construction et la zone N pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles, dans le but de réduire la propagation du feu vers les constructions. A titre sont interdits les résineux (facilement combustibles et inflammables).

3 - Dispositions relatives aux éléments paysagers présentant un intérêt patrimonial

Les ensembles paysagers, haies et arbres isolés identifiés au titre du patrimoine d'intérêt végétal (article L151-23 du Code de l'Urbanisme), reportés comme tels au document graphique du présent règlement doivent être conservés et mis en valeur.

A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur un terrain concerné par une telle protection sont soumis à autorisation préalable et doivent être conçus pour garantir la préservation du patrimoine paysager considéré d'intérêt local et protégé comme tel.

Les constructions, aménagements ou travaux pourront être refusés si l'opération projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité contribuant à l'intérêt paysager du secteur. A l'exception des sujets isolés, la destruction partielle d'un ensemble paysager identifié et reporté comme tel au document graphique pourra, le cas échéant, être admise à la double condition :

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

- de démontrer de manière évidente que la construction, les travaux ou les installations projetés sur le terrain d'assiette sont compromis du fait de ladite protection paysagère (configuration du terrain, desserte par les réseaux et la voirie, nature des sols, etc.) ;
- de ne pas entrainer la destruction de plus de 15% de la surface de l'ensemble paysager identifié.

Les présentes dispositions ne sont pas applicables aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments d'intérêt paysager identifiés au document graphique.

4 - Dispositions relatives aux EBC

Les espaces boisés classés figurant au document graphique du présent règlement sont à conserver ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 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. Les défrichements sont de surcroit interdits et les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

En outre, toutes les constructions devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à un Espace Boisé Classé, qu'il soit situé sur le terrain d'assiette du projet ou sur une parcelle contiguë à celui-ci.

Article UNc -14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article UNc -15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article UNc -16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Les infrastructures d'accueil de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'elles soient, seront réalisées en souterrain. Les travaux de raccordement sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Zone UY

Article UY-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1) Les constructions à usage d'habitation,

2) Les constructions à usage agricole ou forestière,

3) Les constructions à usage de commerce, autres que celles éventuellement nécessaires à une activité industrielle ou artisanale présente dans la zone ;

4) Les travaux, installations et aménagements concernant :
- les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs ;
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules et les dépôts de matériaux et déchets de toute nature,
- les abris à caractère précaire quelle qu'en soit la nature et la destination,
- les carrières et les gravières ainsi que tout type d'affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à la réalisation des constructions et utilisations du sol autorisées dans la zone.

5) les installations classées pour la protection de l'environnement devant faire l'objet d'un plan de prévention des risques technologiques et, à ce titre, d'un périmètre de protection ;

6) les piscines.

7) De surcroit, ***dans le secteur UYNc1*** sont interdites les constructions et installation à destination d'hébergement hôtelier.

Article UY-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article non réglementé.

Article UY-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

En complément et dans le respect des dispositions générales communes à toutes les zones, telles que définies au titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 - Caractéristiques des accès

Pour être constructible, tout terrain doit obligatoirement disposer d'un accès direct sur une voie ; la largeur minimale de l'accès au terrain d'assiette du projet doit être au moins égale à 5 mètres. Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut être imposé sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation est la moindre.

2 - Caractéristiques des voies

Toute construction ou aménagement doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne les exigences de sécurité routière, de secours et de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des déchets. A minima, la voie de desserte à l'opération ou la construction doit disposer d'une largeur de chaussée de 6 mètres.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds puissent manœuvrer et faire demi-tour aisément.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Article UY-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

En complément et dans le respect des dispositions générales communes à toutes les zones, telles que définies au titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

De plus, lorsque le constructeur ou l'aménageur envisage de prendre en compte le réseau public de distribution d'eau potable pour couvrir tout ou partie des besoins en eau pour la défense incendie, il doit solliciter en amont les services municipaux ou le gestionnaire en charge du réseau DECI, pour obtenir les caractéristiques et débit/pression du réseau incendie public implanté à proximité du terrain d'assiette du projet. Dans le cas où le réseau ne serait pas en capacité de fournir l'intégralité du débit recherché compte-tenu de la nature ou de l'importance de la construction ou utilisation du sol envisagée, des réserves incendies adaptées à la nature et l'importance du projet devront être implantées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité (bâche, citerne souple, etc.) ; à défaut le permis pourra être refusé.

2 – Eaux usées

Toute construction ou installation située eu **zone UY** doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées par des canalisations souterraines. Les eaux usées industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

Dans le **secteur UYNc1**, en l'absence de réseau d'assainissement collectif, les constructions doivent disposer d'un dispositif d'assainissement autonome, conformes aux normes en vigueur, et à condition que les sols soient favorables à l'infiltration sur place.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est strictement interdite dans les fossés et cours d'eau.

3 – Eaux pluviales

Tout projet ou aménagement réalisés dans la zone doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs, ainsi que le piégeage adapté des éventuels polluants de ces eaux.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués du terrain sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur. Les eaux pluviales seront évacuées par infiltration dans le sol après stockage dans un dispositif de rétention. A défaut (capacité d'infiltration des sols trop faible), un rejet du bassin en direction des eaux superficielles (fossé, cours d'eau, …) pourra être envisagé. La commune pourra éventuellement imposer certaines conditions notamment un prétraitement approprié.

A minima, toute nouvelle construction ou installation ne devra pas avoir pour conséquence d'accroitre les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains ; tout dépassement de l'imperméabilisation initiale rendra obligatoire la mise en œuvre d'un dispositif de rétention, si le récepteur public est insuffisant ou non encore réalisé.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées dans les cours d'eau qu'après autorisation des services compétents.

Les eaux de ruissellement collectées sur les aires de stationnement de plus de 25 places pour les véhicules légers ou de plus 5 places pour les véhicules type poids lourds, devront faire l'objet d'un prétraitement avant tout rejet dans le réseau collecteur ou le milieu superficiel.

4 – Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphone et le cas échéant de télécommunication numérique doivent être obligatoirement enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Article UY-5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Article UY-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le long de la RD 3, les constructions de toute nature autorisées dans la zone doivent s'implanter avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'alignement de la voie, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui sont libres d'implantation.

Le long de l'A 63, les constructions de toute nature autorisées dans la ZAC Mios Entreprises doivent s'implanter avec un recul minimum de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A 63, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui sont libres d'implantation.

En dehors des constructions situées le long de la RD 3 et de l'A 63, les constructions de toute nature autorisées dans la zone doivent s'implanter avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui sont libres d'implantation.

Article UY-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui sont libres d'implantation, les constructions admises dans la zone doivent être implantées :
- soit en retrait des limites séparatives, avec un retrait minimum de 4 mètres,
- soit sur limite séparative, avec obligation d'ériger un mur coupe-feu afin de limiter le risque de propagation incendie.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée dans le prolongement et dans le gabarit des volumes existants.

Toutefois, dans le cas où l'une ou plusieurs des limites séparatives du terrain d'assiette du projet se situent à moins de 12 mètres d'une zone classée N, les constructions et installations doivent tenir compte de l'obligation de maintenir une bande inconstructible de 12 mètres, calculée à partir de la limite de la zone N. Dans ce cas, tout ou partie des parcelles comprises dans la bande inconstructible par rapport à la zone N doivent être maintenues libres de tout matériaux et végétaux facilement inflammables. Toutefois, si une voie constitue la limite de la zone N, la longueur de la bande inconstructible sera calculée à partir de la limite de la voie carrossable et non à la limite de la zone.

Article UY-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions situées sur une même unité foncière peuvent être implantées soit en contigüité l'une de l'autre, soit en retrait l'une de l'autre, à condition de respecter entre elles une distance minimale au moins égale à 6 mètres.

Article UY-9 : Emprise au sol

L'emprise au sol de toutes les constructions est limitée à 60% du terrain d'assiette du projet.

Article UY-10 : Hauteur maximale des constructions

En complément et dans le respect des dispositions générales communes à toutes les zones, telles que définies au titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1) Dans toute la zone, la hauteur des constructions à usage d'activités ne peut excéder 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, exception faite des bâtiments techniques qui pourront avoir une hauteur plus importante. Les constructions à usage d'habitation admises dans la zone sous conditions particulières énoncées à l'article UY2 doivent respecter une hauteur maximale de 6 mètres mesurée à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère.

La hauteur des annexes en lien avec une construction principale admise dans la zone est limitée à 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 4 mètres au faîtage.

2) Toutefois, au sein du **secteur UYNc1**, sous les couloirs de lignes électriques H.T. le service gestionnaire compétent pourra imposer une hauteur inférieure à ne pas dépasser.

3) De surcroit, en cas d'implantation d'une construction en limite séparative, la hauteur des constructions, quelle que soit sa nature, ne peut excéder 5 mètres mesurée à l'égout ou à l'acrotère.

4) Toutefois les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements ponctuels de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Article UY-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Façades

Les teintes moyennes ou sombres sont à privilégier pour la couleur des façades et des menuiseries, sans effet de brillance. Toute polychromie agressive est interdite. Les façades vitrées sont proscrites en raison de leur caractère accidentogène pour les oiseaux ; le cas échéant des solutions alternatives seront mises en œuvre (verres opaques, dépolis ou sablés, fenêtre de toit, …).
De plus, les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.
Les façades perceptibles depuis la RD 3 et l'A 63 devront être soignées pour préserver la qualité d'image d'entrée sur la commune. Les façades principales des nouvelles constructions implantées le long de ladite RD devront obligatoirement être tournées vers la voie et lui être parallèle.

Toitures

Les pentes de toitures doivent être comprises entre 0 et 35% en fonction du matériau utilisé. La pente des toitures en tuiles creuses de terre cuite doit être comprise entre 25 et 35% et devront disposer d'un avant-toit d'une largeur minimale ou égale à 50 cm.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent s'inscrire dans la composition générale de la façade et de la toiture (axialité, superposition, éléments de composition, modénatures, etc. …). Ils doivent être de couleur sombre et non réfléchissants.

Locaux et équipements techniques

L'impact visuel de l'enveloppe des éléments techniques doit être limité et s'inscrire dans le volume autorisé. En particulier, toutes les fonctions de ventilation, climatisation ou autres dispositifs techniques sont installés à l'intérieur de la construction. Seules les descentes d'eau pluviale sont autorisées en façade.

Les organes techniques qui doivent rester apparents, tels que les souches de cheminée, doivent être conçus et dessinés pour participer à la composition architecturale du projet. Le cas échéant, les antennes relais doivent être intégrées au projet architectural de la construction, et être installées de façon à ne pas être perçues depuis l'espace public.

Tout lieu de stockage à l'air libre doit être intégré au projet par un traitement paysager et traité pour limiter l'impact visuel depuis la voie publique.

Aires de dépôt et de stockage

A l'exception des aires d'exposition, les aires de dépôt et de stockage extérieur devront être occultées à la vue depuis la RD.3 et depuis les voies d'entrée de zone et de desserte interne. En ce sens, elles seront disposées et aménagées de façon à être intégrées à la volumétrie du bâtiment principal et à son aspect général par des éléments bâtis (murets, mur à claire-voie, brise-vue, …) ou être accompagnés d'éléments paysagers (haie libre sans conifère, merlons plantés, …).

Enseignes

Les enseignes doivent être intégrées de l'une ou l'autre des manières suivantes ou des deux :
- au mur de clôture à l'entrée de la parcelle de manière discrète,
- à la façade en se limitant à la dénomination sociale ou commerciale de l'entreprise, sans encadrement.

Les caissons lumineux sont interdits.

Toute installation ou remplacement d'enseigne est soumis à autorisation.

Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Lorsque la parcelle est bordée par un fossé, les clôtures devront être implantées à plus d'1 m des berges de ce fossé.

Les clôtures et portails doivent être de forme simple, constitués préférentiellement de haies vives ou de clairevoies ; dans ce dernier cas, les parties pleines ne doivent pas représenter plus de 50% de la surface totale de la clôture et la hauteur des murs de soubassement ne doit pas dépasser 0,60 mètre.

Les clôtures pleines sans grillage sont également autorisées mais doivent obligatoirement être construites en un matériau unique et intégrées à l'architecture du bâtiment.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

L'ensemble des coffrets techniques et conteneurs à ordures sont regroupés au mur bahut de la clôture ou du bâtiment et font l'objet d'un traitement architecturé.
Pour les bâtiments publics ou les espaces publics, la hauteur des clôtures peut être supérieure à la hauteur maximale en raison de contraintes techniques particulières ou de sécurité.

Dans tous les cas, les clôtures, tant sur l'alignement de la voie de desserte que sur les limites séparatives doivent être érigées de façon à ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en ce qui concerne la visibilité aux sorties des lots.

Locaux annexes et techniques

Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux, ainsi que les boîtes aux lettres, doivent être encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation.

Dans la mesure du possible, les bacs de récupération des eaux de pluie doivent être encastrés dans le volume de la construction ou enterrés.

Le lieu de stockage des poubelles, les locaux prévus pour le stockage des bacs roulants de collecte des ordures ménagères doivent être prévus dans la construction. Les locaux prévus pour les deux roues doivent également être intégrés dans le volume de la construction.

Article UY-12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1 – Dispositions générales

Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet. Le nombre de places de stationnement, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale. Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète.

La règle applicable aux constructions ou installations non prévues en termes de destination est celle à laquelle elle est le plus directement assimilable.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

2 – Dispositions particulières

Le nombre de places affecté au stationnement des véhicules selon la destination des constructions ne peut être inférieur à :

a) 1 place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher pour les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt recevant du public, sinon 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher pour les constructions à destination d'entrepôt et 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les constructions à destination d'industrie ;

b) 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher et une place visiteur par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les constructions à destination de bureaux et destinées à l'artisanat. ;

c) : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les constructions à usage de commerce ;

d) le nombre de places à réaliser pour les services publics ou d'intérêt collectif : sera déterminé en tenant compte de la nature des constructions, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité ainsi que du taux de foisonnement envisageable avec ces derniers.

Article UY-13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

En complément et dans le respect des dispositions générales communes à toutes les zones, telles que définies au titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1) L'aménagement des terrains doit intégrer une part minimale d'espaces favorables au développement de la nature à travers un coefficient de pleine terre de 15% minimum de la surface totale de l'unité foncière.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

2) Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues au maximum.

Toutefois, en cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par le projet ou l'opération, il doit être obligatoirement procédé au remplacement de plantations d'essences locales, selon la palette végétale du PNR, annexée au présent règlement. Un soin particulier doit être apporté au traitement de la marge de recul entre le bâtiment et la voie publique qui le borde.

3) Les aires de stationnement de surface d'une superficie de plus de 250 m² doivent :
- être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements (arbre de préférence à feuillage persistant) ;
- intercaler, à partir de 20 places, des plantations d'arbres et d'arbustes de sorte à limiter l'imperméabilisation des sols et créer un maillage végétal de pleine terre ;
- être traitées en intégrant la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage préférentiel de revêtements poreux.

4) Les aires de stationnement enterrées et situées hors de l'emprise des constructions doivent être implantées en-deçà du niveau du sol avant travaux ; une hauteur de terre végétale de 0,70 mètre minimum doit par ailleurs être prévue afin d'assurer un traitement végétal de l'emprise de surface.

5) Au sein de la ZAC Mios Entreprises, la bande située sur les parcelles dans la bande autoroutière des 100 mètres doit présenter obligatoirement un écran végétal.

Article UY-14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article UY-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Toute construction nouvelle et équipement public de plus de 1000 m² de surface de plancher devra prévoir l'installation de dispositifs de production d'énergie photovoltaïque sur tout ou partie des toitures des constructions et des aires de stationnement couvertes, avec un minimum de couverture de 50% de la surface des toitures concernées.

Article UY-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Zone UZ

Article UZ-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1) Les constructions à usage industriel ou destinées à la fonction d'entrepôt ou à l'artisanat,

2) Les constructions à usage agricole ou forestière,

3) Les constructions à usage de bureaux et d'hébergement hôtelier,

4) Les constructions à usage de commerce, ***sauf dans le secteur UZx,***

5) Les travaux, installations et aménagements concernant :
- les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs ;
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules et les dépôts de matériaux et déchets de toute nature,
- les abris à caractère précaire quelle qu'en soit la nature et la destination,
- les carrières et les gravières ainsi que tout type d'affouillements et exhaussements du sol, à moins qu'ils ne soient nécessaires à la réalisation des constructions et utilisations du sol autorisées dans la zone.

6) les installations, définies par le code de l'environnement, classées pour la protection de l'environnement et soumises à autorisation ;

7) les constructions et installations de toute nature, y compris les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans une bande de10 mètres de part et d'autre des cours d'eau, à l'exception de celles nécessaires au transport de l'électricité qui sont autorisées.

Article UZ-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs UZe et UZx, les constructions à usage d'habitation sont admises sous réserve d'être liées et strictement nécessaires au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone.

Article UZ-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

En complément et dans le respect des dispositions générales communes à toutes les zones, telles que définies au titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 - Caractéristiques des accès

Pour être constructible, tout terrain doit obligatoirement disposer d'un accès direct sur une voie et permettre le croisement des véhicules. L'accès au terrain d'assiette du projet doit être d'une largeur minimale de 5 mètres. Un seul accès **par unité foncière** est autorisé par opération de construction de logement individuel.

La création de nouvelles bandes d'accès et voies privées est interdite.

Au droit des accès, la priorité est donnée au principe de continuité des aménagements existants ou à prévoir en faveur des piétons et des cyclistes.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès peut être imposé sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation est la moindre.

2 - Caractéristiques des voies

Toute construction ou aménagement doit être desservi par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne les exigences de sécurité routière, de secours et de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des déchets.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Article UZ-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

En complément et dans le respect des dispositions générales communes à toutes les zones, telles que définies au titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

De plus, lorsque le constructeur ou l'aménageur envisage de prendre en compte le réseau public de distribution d'eau potable pour couvrir tout ou partie des besoins en eau pour la défense incendie, il doit solliciter en amont les services municipaux ou le gestionnaire en charge du réseau DECI, pour obtenir les caractéristiques et débit/pression du réseau incendie public implanté à proximité du terrain d'assiette du projet. Dans le cas où le réseau ne serait pas en capacité de fournir l'intégralité du débit recherché compte-tenu de la nature ou de l'importance de la construction ou utilisation du sol envisagée, des réserves incendies adaptées à la nature et l'importance du projet devront être implantées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité (bâche, citerne souple, etc.) ; à défaut le permis pourra être refusé.

2 – Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées par des canalisations souterraines.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est strictement interdite dans les fossés et cours d'eau.

3 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet (construction et surface au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, noues, etc.).

Dans le cas d'une capacité d'infiltration des sols trop faible, un dispositif de rétention devra être prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

En tout état de cause, les caractéristiques et la mise en œuvre de tels dispositifs devront répondre aux prescriptions et consignes particulières données par les services compétents. Tout projet devra obligatoirement recevoir l'aval de ces services préalablement à toute autorisation de construire.

L'ensemble des aménagements nécessaires au libre écoulement normal des eaux pluviales, ainsi que le piégeage adapté des éventuels polluants de ces eaux, et éventuellement ceux visant à limiter les débits évacués sur le terrain d'assiette du projet sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.

Tout fossé ou craste existant doit être intégralement conservé et entretenu par les propriétaires.

4 – Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphone et le cas échéant de télécommunication numérique doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.

Article UZ-5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article UZ-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui sont libres d'implantation, toute construction ou installation doit être édifiée en recul des voies selon les règles suivantes :
- 6 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies ;
- 50 mètres minimum par rapport à l'axe du ruisseau de l'Andron,
- 15 mètres par rapport à l'axe des autres cours d'eau.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies. Sur la limite considérée comme une limite séparative se sont les règles d'implantation de l'article 7 qui sont appliquées.

2) Les annexes si elles sont accolées, doivent s'implanter dans le prolongement du volume de la construction principale
Les annexes isolées doivent s'implanter avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

3) Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Article UZ-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui sont libres d'implantation, les constructions principales doivent être implantées soit sur l'une des deux limites séparatives latérales, soit en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la (les) limite(s) séparative(s) latérale(s) laissée(s) libre(s). Elles doivent par ailleurs être implantées avec un retrait minimum obligatoire de 3 mètres par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à toutes les limites séparatives.

Les annexes ~~peuvent~~ **doivent** soit être accolées à la construction principale, soit être implantées en limite(s) séparative(s), sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3 mètres au droit de ces limites, soit en retrait de toutes les limites séparatives avec un retrait minimum de 3 mètres.

Article UZ-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions (hors annexes et piscines) non contiguës doit être au minimum de 4 mètres. Cette distance est comptée entre murs (ou poteaux) portants et non entre saillies de toiture.

Article UZ-9 : Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet **(piscine dont l'emprise au sol est supérieure à 24 m² et annexes comprises).**

Article UZ-10 : Hauteur maximale des constructions

En complément et dans le respect des dispositions générales communes à toutes les zones, telles que définies au titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1) Les constructions principales doivent respecter une hauteur maximale de 6 mètres mesurée à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère. La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout du toit et à 4 mètres de hauteur maximale mesurée au faîtage ou à l'acrotère.

2) ***Au sein du secteur UZx,*** la hauteur maximale des constructions est portée à 9 mètres, mesurée au faitage ou à l'acrotère.

3) ***Au sein du secteur UZe,*** la hauteur des équipements publics et autres installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec la destination de la zone n'est pas réglementée.

Article UZ-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article non réglementé.

Article UZ-12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Article UZ-13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Seules les dispositions générales communes à toutes les zones, telles que définies au titre I du présent règlement s'appliquent dans la zone.

Article UZ-14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article UZ-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, toiture photovoltaïque, géothermie, etc.) est recommandée.

Article UZ-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Les infrastructures d'accueil de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'elles soient, seront réalisées en souterrain, Les travaux de raccordement sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONES AU

Les zones à urbaniser « AU » recouvrent les secteurs de la commune, peu ou non urbanisés, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court, moyen et long terme, dès lors que la réalisation des réseaux publics nécessaires (voirie, eau, électricité et le cas échéant assainissement) permette la desserte des nouvelles constructions et installations envisagées.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Zone AU1

Article AU1-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1) Les constructions à usage industriel ou destinées à la fonction d'entrepôt,

2) Les constructions à usage artisanal et d'hébergement hôtelier,

3) Les constructions à usage de bureaux et de commerces,

4) Les constructions à usage agricole ou forestière,

5) Les travaux, installations et aménagements concernant :
- les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs ;
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules et les dépôts de matériaux et déchets de toute nature,
- les abris à caractère précaire quelle qu'en soit la nature et la destination,

6) les installations, définies par le code de l'environnement, classées pour la protection de l'environnement et soumises à autorisation ;

7) les constructions et installations de toute nature, y compris les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans une bande de10 mètres de part et d'autre des cours d'eau, à l'exception de celles nécessaires au transport de l'électricité qui sont autorisées.

Article AU1-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1) La zone AU1 est urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des réseaux et voiries internes nécessaires à un aménagement global et cohérent de l'ensemble de la zone et permettant de créer un niveau de desserte et d'équipements suffisants, adapté à sa capacité d'accueil.

2) Les constructions de toute nature admises dans la zone AU1 sont autorisées sous réserve de la réalisation d'une opération d'ensemble, valant aménagement de toute la zone, conformément aux principes d'aménagement et d'équipement définis à l'orientation d'aménagement et de programmation établie en complément du présent règlement.

3) Les affouillements et exhaussements du sol à condition :
- qu'ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
- qu'ils soient destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques ; dans ce cas, ils devront obligatoirement présenter un plan de remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, …) après travaux.

Article AU1-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

En complément et dans le respect des dispositions générales communes à toutes les zones, telles que définies au titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 - Caractéristiques des accès

Pour être constructible, tout terrain doit obligatoirement disposer d'un accès sur une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage d'une largeur d'emprise minimum de 5 mètres.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

La création d'un accès à une nouvelle construction à usage d'habitat, sous forme d'une bande d'accès ou d'une servitude de passage d'une longueur égale ou supérieure à 30 mètres est interdite.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2 - Caractéristiques des voies

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à la bonne desserte du quartier, en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation établie pour la zone en complément du présent règlement.

La création de voies est soumise aux conditions suivantes :
- largeur minimale de chaussée 5 mètres,
- largeur minimale d'emprise 8 mètres,
- hauteur minimale libre en cas de passage sous porche 4,20 mètres.

Toutefois, dans le cas de voies desservant 2 à 3 constructions ou dans le cas de voies en impasse de moins de 30 mètres de longueur, la largeur minimale d'emprise exigée est de 5 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules prives et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, …) de faire aisément demi-tour. Lorsque l'impasse aboutit à une limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Dans le cas d'une opération s'inscrivant dans un schéma d'ensemble, l'opérateur devra réaliser les voiries et cheminements inscrits dans le périmètre de l'opération. De surcroit, l'aménageur est seul responsable de la réalisation des travaux de voirie et de viabilisation, dans le respect de l'OAP-04 > Avenue de la Libération (Pièce n°3 du PLU).

Toutefois, l'ouverture d'une voie à la circulation automobile pourra être refusée lorsque raccordement à une voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

3 – Caractéristiques des cheminements piétons

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies. Les aménagements devront être adaptés à la circulation des personnes à mobilité réduite, autant par leur largeur, le choix de leur revêtement que par leur pente.

Des adaptations peuvent être admises selon la configuration définitive des opérations et des unités foncières concernées, à condition de maintenir toutefois les objectifs du parti d'aménagement de l'OAP.

Article AU1-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

En complément et dans le respect des dispositions générales communes à toutes les zones, telles que définies au titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

De plus, lorsque le constructeur ou l'aménageur envisage de prendre en compte le réseau public de distribution d'eau potable pour couvrir tout ou partie des besoins en eau pour la défense incendie, il doit solliciter en amont les services municipaux ou le gestionnaire en charge du réseau DECI, pour obtenir les caractéristiques et débit/pression du réseau incendie public implanté à proximité du terrain d'assiette du projet. Dans le cas où le réseau ne serait pas en capacité de fournir l'intégralité du débit recherché compte-tenu de la nature ou de l'importance de la construction ou utilisation du sol envisagée, des réserves incendies adaptées à la nature et l'importance du projet devront être implantées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité (bâche, citerne souple, etc.) ; à défaut le permis pourra être refusé.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

2 – Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées par des canalisations souterraines.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est strictement interdite dans les fossés et cours d'eau.

3 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet (construction et surface au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, noues, etc.).

Dans le cas d'une capacité d'infiltration des sols trop faible, un dispositif de rétention devra être prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Les lotissements et opérations d'ensemble devront prévoir d'infiltrer les eaux pluviales sur les emprises des parties communes (voiries internes, aires de stationnement, aires de jeux imperméabilisées, ...).

Les dispositifs de collecte et d'infiltration des eaux pluviales doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

En tout état de cause, les caractéristiques et la mise en œuvre de tels dispositifs devront répondre aux prescriptions et consignes particulières données par les services compétents. Tout projet devra obligatoirement recevoir l'aval de ces services préalablement à toute autorisation de construire.

L'ensemble des aménagements nécessaires au libre écoulement normal des eaux pluviales, ainsi que le piégeage adapté des éventuels polluants de ces eaux, et éventuellement ceux visant à limiter les débits évacués sur le terrain d'assiette du projet sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.

Tout fossé ou craste existant doit être intégralement conservé et entretenu par les propriétaires.

4 – Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphone et le cas échéant de télécommunication numérique doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public. Ils devront en outre être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique démontrée.

Article AU1-5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article AU1-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 – Règles générales dans la zone

1) Les constructions principales autorisées dans la zone doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

2) Les annexes accolées doivent s'implanter dans le prolongement de la construction principale.
Les annexes isolées doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

3) Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont libres d'implantation.

2 – Règles particulières

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :
- s'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, les travaux peuvent être réalisés en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante ;

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

- à condition qu'il soit nécessaire de sauvegarder un élément protégé au titre du patrimoine d'intérêt local et identifié au document graphique du présent règlement.
Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies. Sur la limite considérée comme une limite séparative se sont les règles d'implantation de l'article 7 qui sont appliquées.

Article AU1-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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, les règles édictées dans cet article s'appliquent lot par lot.

En revanche, elles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui sont libres d'implantation.

1 – Règles générales dans la zone

1) Les constructions doivent être implantées soit sur l'une au moins des deux limites séparatives latérales, soit en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à la (les) limite(s) séparative(s) latérale(s) laissée(s) libre(s).

2) Les constructions doivent obligatoirement être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.

3) Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à toutes les limites séparatives.

4) Les annexes ~~peuvent~~ **doivent** soit être accolées à la construction principale, soit être implantées en limite(s) séparative(s), sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3 mètres au droit de ces limites, soit en retrait de toutes les limites séparatives avec un retrait minimum de 4 mètres

2 – Règles particulières

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :
- s'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou de réhabilitation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, les travaux peuvent être réalisés en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante, sous réserve qu'aucune vue ne soit créée en limite séparative ;
- à condition qu'il soit nécessaire de sauvegarder un élément protégé au titre du patrimoine d'intérêt local et identifié au document graphique du présent règlement.

Article AU1-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Article AU1-9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% du terrain d'assiette du projet **comprenant les piscines dont l'emprise au sol est supérieure à 24 m² et les annexes de toutes surfaces** ~~(annexes et piscine dont l'emprise au sol est supérieure à 24 m² comprises).~~

Article AU1-10 : Hauteur maximale des constructions

En complément et dans le respect des dispositions générales communes à toutes les zones, telles que définies au titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 – Règles générales dans la zone

Les constructions principales doivent respecter une hauteur maximale de 6 mètres mesurée à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics ni aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en lien avec la destination de la zone.

La hauteur des annexes en lien avec une construction principale admise dans la zone est limitée à 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 4 mètres au faîtage.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

2 – Règles particulières

Dans le cas d'une extension par surélévation, une hauteur supérieure peut être admise pour les travaux portant sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont la hauteur serait supérieure à celles fixées ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur maximale autorisée est celle de la construction préexistante.

Article AU1-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Rappel

1) Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

2) Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager en application de l'article R431-10 du Code de l'Urbanisme.

3) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable de travaux.

4) Les démolitions sont soumises à autorisation.

1 – Dispositions relatives aux constructions nouvelles et extension des autres constructions existantes

Façades et matériaux

Les matériaux naturels sont fortement recommandés, notamment la pierre appareillée, la brique, le bois (naturel ou teinté) et les matériaux enduits se rapprochant des teintes des enduits traditionnels, proches des teintes naturelles de la pierre (blanc, blanc cassé, beige, crème, gris clair, jaune ivoire, ton sable ou pierre de gironde, à l'exception de toute autre couleur).

Dans la mesure où l'architecture et la composition des nouvelles constructions s'intègrent au paysage et au bâti environnants, les constructions d'inspiration contemporaine (en rupture avec l'architecture traditionnelle du fait des techniques constructives, des matériaux employés ou des principes de composition) ainsi que les matériaux et techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale (HQE) ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont admises sous réserve de prendre en compte la simplicité des volumes. Sont en particulier interdits les volumes compliqués et tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

Par ailleurs, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres…) est interdit.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être situées de manière à demeurer discrètes sur la façade.

L'utilisation de couleurs différentes entre les menuiseries, les enduits et les éléments de portails ou murs de clôture est autorisée dans la limite de 3 couleurs différentes au maximum.

Les constructions bois en rondins sont interdites.

Ouvertures et percements

Les volets battants à lames verticales sont à privilégier.

A défaut, les volets roulants devront coulisser contre la menuiserie en retrait du mur de façade. Les coffres extérieurs de volets roulants, en saillie de la façade, sont strictement interdits.

Volumétrie

La longueur maximale de chaque mur de façade, mesurée en ligne droite dans toute direction sans tenir compte des décrochés des constructions, ne doit pas dépasser 25 mètres (construction plus extension éventuelle).

Au-delà de 15 mètres de longueur du linéaire de façade sur la limite d'emprise de voie, le projet doit mettre en place une faille de minimum 3 mètres de largeur par tranche entière maximale de 25 mètres.

La faille est une césure verticale totale du volume bâti qui permet le morcellement d'une partie du linéaire de la façade afin de créer des perméabilités visuelles depuis la voie à l'échelle du piéton, vers le cœur d'îlot. Elle peut accueillir des terrasses, des jardins suspendus, des passerelles ou autres dispositifs permettant l'appropriation des espaces extérieurs ou constituer simplement une échappée visuelle vers l'intérieur de l'îlot depuis la voie.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Toits et couvertures

Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit d'une toiture terrasse, soit d'une toiture à pentes (deux pentes minimum) comprises entre 20% et 40%. Des pentes plus fortes pourront être ponctuellement acceptées (constitution d'un fronton de type arcachonnais, style « aisselier »). Des pentes plus faibles pourront également être autorisées pour les constructions annexes, tels que garages ou abris de jardins implantés isolément de la construction principale, dans la limite d'une pente de 20%.

Les toitures à pentes doivent être couvertes de tuiles et conserver l'aspect naturel de la tuile en terre cuite. Les tuiles émaillées, ainsi que les tuiles de couleur noire, grise ou toutes autres couleurs sont proscrites, de même que tout autre type de revêtement de couverture.

En cas d'avant toit, les débords de toiture doivent être supérieurs ou égaux à 50 cm.

Toutefois, les revêtements des couvertures en bardeau bitumé sont admis pour les constructions annexes indépendantes des constructions principales. Les couvertures en verre, ou aspect verre, sont également autorisées pour les vérandas. Les couvertures en tôle ondulée sont strictement interdites pour toute annexe supérieure à 10 m².

Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public. Dans le cas de toitures terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante.

Les couvertures en tôle ou plaque bitumée ondulées sont strictement interdites pour toute annexe supérieure à 10 m².

Antennes et éléments techniques

Dans le cas d'une opération d'ensemble comportant plus de 3 logements, les éléments concourant au fonctionnement de la construction, tels que par exemple, les dispositifs de ventilation et/ou de climatisation, ainsi que les antennes et paraboles doivent être, dans la mesure du possible, intégrés dans le volume de la construction nouvelle. Dans tous les cas, ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public ou la rue qui dessert la construction, à l'exception des souches de VMC.

Locaux annexes et techniques

Les coffrets, câbles et compteurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit encastrés dans le volume de la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constructifs, soit intégrés dans la clôture, un muret technique, les piliers des portails ou la façade du bâtiment, sans présenter de débord par rapport à l'espace public.

Clôtures sur voies et traitement entre l'espace public et les constructions

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent présentés le même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur, dans la limite de 1,50 mètre au-dessus du sol naturel.

Lorsque la parcelle est bordée par un fossé, les clôtures devront être implantées à plus d'1 m des berges de ce fossé.

Les clôtures situées sur l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti, devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :
- mur de pierres maçonné ou enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,50 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'éléments à claire-voie et dont la hauteur maximale (mur bahut inclus) ne pourra pas excéder 1,50 mètre ;
- grillage de couleur noire ou vert foncé ne pouvant excéder 1,50 m doublé d'une haie vive d'essences locales variées.

Dans tous les cas, les matériaux suivants sont interdits :
- les plaques de béton, parpaings nus, PVC,
- les palissades pleines en bois,
- les clôtures à planches pleines et jointives,
- les parois en bois tressé,
- les clôtures en brande,
- les ferronneries fantaisistes de style « baroque ».

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Dans le cas de la composition de haies vives formant ou doublant une clôture, il convient de s'appuyer sur le guide de recommandations du PNR, portant sur la palette végétale d'essences locales dans le parc naturel régional, ci-annexé au présent règlement à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type genêt ou bruyère arbustive notamment) afin de réduire la vulnérabilité au risque incendie.

En tout état de cause, les haies variées d'espèces locales et adaptées à la région sont à privilégier tels que Cornouiller sanguin, Noisetier, Aubépine, Fusain d'Europe, Bourdaine, Houx, Troène des bois, Prunellier, Nerprun alaterne, Groseillier à maquereau, Eglantier, Laurier tin, Saule (roux, pourpre ou des vanniers), Viorne (mancienne et obier) Seringat, Abellia, Spirée, Oranger du Mexique, Eleagnus.

Par ailleurs, les haies monospécifiques et d'essences non locales (constituées notamment de thuyas, cyprès de Leyland, cupressocyparis, lauriers palme, etc.) sont interdites.

Dans le cas d'une haie vive formant clôture, en tenant compte du guide de recommandations du PNR, portant sur la palette végétale d'essences locales dans le parc naturel régional, ci-annexé au présent règlement, les végétaux secs (de type genêt ou bruyère arbustive notamment) sont interdits afin de réduire la vulnérabilité au risque incendie.

Traitement des clôtures sur limites séparatives

Dans le cas de l'implantation de clôtures en limites séparatives, celles-ci ne pourront pas excéder 1,80 mètre de hauteur.

Lorsque la parcelle est bordée par un fossé, les clôtures devront être implantées à plus d'1 m des berges de ce fossé.

Les clôtures pleines réalisées en matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents (parpaings, béton, etc.) et non peintes sont interdites. Dans le cas d'une clôture légère (de type grillage ou éléments à claire voie) un brise vue pourra être installé dans l'attente d'une haie arbustive suffisamment développée.

Dans le cas d'une haie vive formant clôture, en tenant compte du guide de recommandations du PNR, portant sur la palette végétale d'essences locales dans le parc naturel régional, ci-annexé au présent règlement, les végétaux secs (de type genêt ou bruyère arbustive notamment) sont interdits afin de réduire la vulnérabilité au risque incendie.

Article AU1-12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

1 – Dispositions générales

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.
Les aires de stationnement sont à la charge exclusive du pétitionnaire et doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet. A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², y compris les accès et les dégagements.

Le nombre de places de stationnement, calculée en application des normes ci-après, qui constitue une norme minimale, sera arrondi au chiffre ou nombre entier supérieur en cas de décimale.
Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, les places de stationnement sont exigées par tranche complète.

La règle applicable aux constructions ou installations non prévues en termes de destination est celle à laquelle elle est le plus directement assimilable.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

2 – Dispositions particulières

1) Nombre de places affectées au stationnement des véhicules selon la destination des constructions :

a) pour les logements :

- 1 place de stationnement minimum par logement de type T1 et T2,
- 2 places de stationnement minimum à partir du T3,
- 1 place par logement quelle que soit sa surface pour les logements locatifs bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat ;
- de surcroit, pour les programmes de logements de plus de 1000 m² de surface de plancher, il devra être réalisé :

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

- une place visiteur par tranche de 500 m² de surface de plancher,
- un emplacement accessible à des véhicules utilitaires légers nécessaire aux livraisons ou opérations de chargement / déchargement.

b) pour les services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte de la nature des constructions, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité ainsi que du taux de foisonnement envisageable avec ces derniers.

2) Surface de stationnement pour les vélos :

a) pour les programmes de logements de plus de 1000 m² de surface de plancher, une surface d'1,50 m² devra être réalisée par tranche de 70 m² de surface de plancher.

Ces surfaces doivent être aménagées sous forme de surface couverte ou local de stationnement clos et facilement accessible depuis la rue.

Article AU1-13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

En complément et dans le respect des dispositions générales communes à toutes les zones, telles que définies au titre I du présent règlement, et à l'exception des cas de réhabilitation et travaux sur construction existante, les dispositions suivantes sont applicables– :

1 – Coefficient de pleine terre

L'aménagement des terrains doit intégrer une part minimale d'espaces favorables au développement de la nature à travers un coefficient de pleine terre de 30% minimum de la surface totale de l'unité foncière.

2 - Traitement des espaces libres

1) Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 500 m² de surface de plancher doivent comprendre également des espaces communs à tous les logements, représentant au moins vingt pour cent (20 %) de la surface d'assiette du projet, dont la moitié d'un seul tenant. Pourront être considérés comme espaces communs : les espaces verts, les aires de jeux ou de sport, les squares, places, cheminements piétons ainsi que les emprises plantées accompagnant la voirie (noues, terre-pleins, bandes de plantations en alignement).
2) Les espaces en pleine terre ne peuvent 'aire l'objet d'aucune construction, même légère ou enterré', ni d'installation et d'aménagement conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol.

3) Les aires de stationnement de surface d'une superficie de plus de 250 m² doivent :
- être plantées à raison d'au moins 1 arbre de haute tige pour quatre emplacements (arbre de préférence à feuillage persistant) ;
- intercaler, à partir de 20 places, des plantations d'arbres et d'arbustes de sorte à limiter l'imperméabilisation des sols et créer un maillage végétal de pleine terre ;
- être traitées en intégrant la gestion des eaux pluviales, notamment par l'usage préférentiel de revêtements poreux.

4) Les aires de stationnement enterrées et situées hors de l'emprise des constructions doivent être implantées en-deçà du niveau du sol avant travaux ; une hauteur de terre végétale de 0,70 mètre minimum doit par ailleurs être prévue afin d'assurer un traitement végétal de l'emprise de surface.

Article AU1-14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article AU1-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, toiture photovoltaïque, géothermie, etc.) est recommandée.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Article AU1-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Les infrastructures d'accueil de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'elles soient, seront réalisées en souterrain, Les travaux de raccordement sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Zone AU1z

Article AU1z-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1) Les constructions à usage industriel ou destinées à la fonction d'entrepôt,

2) Les constructions à usage agricole ou forestière,

3) Les travaux, installations et aménagements concernant :
- les terrains aménagés pour le camping, le stationnement et les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement des caravanes isolées constituant l'habitat permanent ou non de leurs utilisateurs ;
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- l'aménagement de parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules et les dépôts de matériaux et déchets de toute nature,
- les abris à caractère précaire quelle qu'en soit la nature et la destination,

4) les installations, définies par le code de l'environnement, classées pour la protection de l'environnement et soumises à autorisation ;

5) les constructions et installations de toute nature, y compris les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans une bande de10 mètres de part et d'autre des cours d'eau, à l'exception de celles nécessaires au transport de l'électricité qui sont autorisées.

Article AU1z-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1) La zone AU1z est urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des réseaux et voiries internes nécessaires à un aménagement global et cohérent de l'ensemble de la zone et permettant de créer un niveau de desserte et d'équipements suffisants, adapté à sa capacité d'accueil.

2) Les constructions de toute nature admises dans la zone AU1z sont autorisées sous réserve de la réalisation d'une opération d'ensemble, valant aménagement de toute la zone, conformément aux principes d'aménagement et d'équipement définis à l'orientation d'aménagement et de programmation établie en complément du présent règlement.

3) En outre, chaque nouvel ilot ouvert à l'urbanisation devra respecter le cahier des charges de cession ou de location des terrains de la ZAC Terres Vives (anciennement dénommée ZAC du Parc du Val de Leyre), approuvé le 16 février 2012 et annexé au présent règlement.

4) Les occupations et utilisations du sol soumises à déclaration dans le cadre du régime des installations classées sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et qu'elles répondent aux besoins des usagers et habitants.

5) Les affouillements et exhaussements du sol à condition :
- qu'ils soient justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
- qu'ils soient destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques ; dans ce cas, ils devront obligatoirement présenter un plan de remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, …) après travaux.

Article AU1z-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

En complément et dans le respect des dispositions générales communes à toutes les zones, telles que définies au titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 - Caractéristiques des accès

Pour être constructible, tout terrain doit obligatoirement disposer d'un accès direct sur une voie et permettre le croisement des véhicules. L'accès au terrain d'assiette du projet doit être d'une largeur minimale de 5 mètres. Un seul accès **par unité foncière** est autorisé par opération de construction de logement individuel.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

La création d'un accès à une nouvelle construction à usage d'habitat ou d'activités, sous forme d'une bande d'accès ou d'une servitude de passage d'une longueur égale ou supérieure à 30 mètres est interdite.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

En règle générale, les accès aux parcelles doivent avoir un dimensionnement minimum de 5 m x 5 m, mesuré à partir de l'alignement entre le domaine privé et le domaine public, afin de permettre le stationnement d'un véhicule entre la voie et le portail.

La création de nouveaux accès sur la section de la RD 216, située en agglomération, est fortement déconseillée au regard de l'existence d'un carrefour giratoire prévu pour regrouper les accès à la zone dans la perspective de sécuriser la route départementale.

La création ou l'aménagement d'accès sur les routes départementales hors agglomération pourra être refusé si les conditions de sécurité ou de visibilité l'exigent.

Dans tous les cas, pour toute demande d'autorisation entrainant la création ou l'aménagement d'un accès sur une route départementale, l'avis du centre routier départemental sera systématiquement requis.

2 - Caractéristiques des voies

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à la bonne desserte du quartier, en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation établie pour la zone en complément du présent règlement.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :
- largeur minimale de chaussée 5 mètres,
- largeur minimale d'emprise 8 mètres,
- hauteur minimale libre en cas de passage sous porche 4,20 mètres.

Toutefois, dans le cas de voies publiques ou privées desservant 2 à 3 constructions ou dans le cas de voies privées en impasse de moins de 30 mètres de longueur, la largeur minimale d'emprise exigée est de 5 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules prives et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, …) de faire aisément demi-tour. Lorsque l'impasse aboutit à une limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Dans le cas d'une opération s'inscrivant dans un schéma d'ensemble, l'opérateur devra réaliser les voiries et cheminements inscrits dans le périmètre de l'opération. De surcroit, l'aménageur est seul responsable de la réalisation des travaux de voirie et de viabilisation, dans le respect du plan guide de l'opération et des différentes pièces contractuelles attachées à la ZAC.

Toutefois, l'ouverture d'une voie à la circulation automobile pourra être refusée lorsque raccordement à une voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

3 – Caractéristiques des cheminements piétons

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies. Les aménagements devront être adaptés à la circulation des personnes à mobilité réduite, autant par leur largeur, le choix de leur revêtement que par leur pente.

Des adaptations peuvent être admises selon la configuration définitive des opérations et des unités foncières concernées, à condition de maintenir toutefois les objectifs du parti d'aménagement de la ZAC, c'est-à-dire d'éviter l'enclavement d'autres terrains situés dans la zone et assurer un fonctionnement satisfaisant des services de collectes et de secours.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Il ne sera autorisé de nouveaux raccordements sur les routes départementales, notamment la RD 216, autres que ceux déjà existants ou ceux pour lesquels figure une localisation de principe mentionnée à l'orientation d'aménagement et de programmation établie pour la zone en complément du présent règlement.

Article AU1z-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

En complément et dans le respect des dispositions générales communes à toutes les zones, telles que définies au titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

De plus, lorsque le constructeur ou l'aménageur envisage de prendre en compte le réseau public de distribution d'eau potable pour couvrir tout ou partie des besoins en eau pour la défense incendie, il doit solliciter en amont les services municipaux ou le gestionnaire en charge du réseau DECI, pour obtenir les caractéristiques et débit/pression du réseau incendie public implanté à proximité du terrain d'assiette du projet. Dans le cas où le réseau ne serait pas en capacité de fournir l'intégralité du débit recherché compte-tenu de la nature ou de l'importance de la construction ou utilisation du sol envisagée, des réserves incendies adaptées à la nature et l'importance du projet devront être implantées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité (bâche, citerne souple, etc.) ; à défaut le permis pourra être refusé.

2 – Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées par des canalisations souterraines.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est strictement interdite dans les fossés et cours d'eau.

3 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet (construction et surface au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, noues, etc.).

Dans le cas d'une capacité d'infiltration des sols trop faible, un dispositif de rétention devra être prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.

Les lotissements et opérations d'ensemble devront prévoir d'infiltrer les eaux pluviales sur les emprises des parties communes (voiries internes, aires de stationnement, aires de jeux imperméabilisées, ...).

Les dispositifs de collecte et d'infiltration des eaux pluviales doivent être conçus, dimensionnés et implantés de manière à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

En tout état de cause, les caractéristiques et la mise en œuvre de tels dispositifs devront répondre aux prescriptions et consignes particulières données par les services compétents. Tout projet devra obligatoirement recevoir l'aval de ces services préalablement à toute autorisation de construire.

L'ensemble des aménagements nécessaires au libre écoulement normal des eaux pluviales, ainsi que le piégeage adapté des éventuels polluants de ces eaux, et éventuellement ceux visant à limiter les débits évacués sur le terrain d'assiette du projet sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur.

Tout fossé ou craste existant doit être intégralement conservé et entretenu par les propriétaires.

4 – Autres réseaux

Les raccordements aux réseaux d'électricité, de gaz, de téléphone et le cas échéant de télécommunication numérique doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public. Ils devront en outre être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique démontrée.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Article AU1z-5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article AU1z-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui sont libres d'implantation, toute construction ou installation doit être édifiée en recul des voies selon les règles suivantes :
- 6 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies ;
- 50 mètres minimum par rapport à l'axe du ruisseau de l'Andron,
- 15 mètres par rapport à l'axe des autres cours d'eau.

Dans le cas de terrains desservis par deux voies, il suffit que ces prescriptions soient respectées par rapport à l'une des voies. Sur la limite considérée comme une limite séparative se sont les règles d'implantation de l'article 7 qui sont appliquées.

2) Les piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Article AU1z-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui sont libres d'implantation, les constructions principales doivent être implantées soit sur l'une des deux limites séparatives latérales, soit en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la (les) limite(s) séparative(s) latérale(s) laissée(s) libre(s). Elles doivent par ailleurs être implantées avec un retrait minimum obligatoire de 3 mètres par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.

2) Les annexes ~~peuvent~~ **doivent** soit être accolées à la construction principale, soit être implantées en limite(s) séparative(s), sous réserve que leur hauteur n'excède pas 3 mètres au droit de ces limites, soit en retrait de toutes les limites séparatives avec un retrait minimum de 3 mètres.

3) Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à toutes les limites séparatives.

Article AU1z-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions (hors annexes et piscines) non contiguës doit être au minimum de 4 mètres. Cette distance est comptée entre murs (ou poteaux) portants et non entre saillies de toiture.

Article AU1z-9 : Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet **(piscine dont l'emprise au sol est supérieure à 24 m² et annexes comprises).**

Article AU1z-10 : Hauteur maximale des constructions

En complément et dans le respect des dispositions générales communes à toutes les zones, telles que définies au titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 - Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux :
- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à l'acrotère pour un toit terrasse.

2 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :
- 7 mètres à l'égout pour les constructions à usage d'habitat individuel,
- 9 mètres pour les constructions à usage d'habitat collectif ou locatif conventionné ou spécifique,
- 15 mètres pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- 12 mètres pour les autres constructions admises dans la zone.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

3 – Dépassement

La limitation de hauteur peut être toutefois dépassée pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article AU1z-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Rappel

1) Conformément à l'article R111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

2) Toute demande de permis de construire sera accompagnée d'un volet paysager en application de l'article R431-10 du Code de l'Urbanisme.

3) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable de travaux.

1 – Dispositions relatives aux constructions nouvelles (y compris extensions)

Adaptation au sol :

- les constructions s'adapteront au terrain naturel,
- l'orientation de la maison tiendra compte du contexte local (morphologie de la parcelle, voie d'accès, climat…) ;
- les modelages de sol d'assiette seront limités de sorte que le niveau fini de la construction soit au maximum à plus ou moins 0.60 mètre par rapport au niveau du terrain naturel,
- en l'absence de relief naturel marqué, la création de garage ou volume enterré générant des effets de butte ou de tranchée est proscrit.

Formes architecturales :

- les constructions doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site,
- elles doivent présenter une simplicité de forme et de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction ;
- elles doivent éviter des architectures d'emprunt risquant d'introduire une confrontation avec les constructions avoisinantes ;
- les toitures seront à 2, 3, ou 4 pentes avec souvent une architecture de pignon (sauf pour les annexes et construction en limite séparative ou inferieures à 10 m²) ; toutefois les toitures-terrasses et les toitures-mixtes sont admises sous réserve d'assurer une cohérence et une harmonie visuelles depuis la rue par rapport aux bâtiments contigus existants.

Toitures :

- les rives de toiture non droites et discontinues sont proscrites,
- dans le cas d'une toiture en pente, les pentes seront comprises entre 20% et 40 %,
- les débords de toit seront conséquents (supérieurs ou égaux à 50 cm) et soignés ;
- le matériau de couverture devra avoir un aspect terre cuite naturelle de couleur et/ou nuance rouge, rose ou orangé.

Façades :

Les façades seront peintes ou enduites à moins que le matériau et sa mise en œuvre soient de qualité suffisante pour rester apparents.

Ouvertures :

- les ouvertures significativement plus hautes que larges sont à privilégier,
- les volets à lames larges verticales sont à privilégier,
- les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre ne soit pas visible extérieurement. Forme, plan et volume général du bâti doivent préserver l'allure générale du bâtiment originel ;
- le percement ou l'agrandissement de nouvelles ouvertures devra rechercher l'équilibre de masse des façades ;
- en cas d'extension, les nouveaux matériaux et couleurs devront être compatibles avec les matériaux et couleurs d'origine.

2 - Les teintes et couleurs :

Les enduits ou peinture devront être en tons rompus, ocres clairs, beiges, tons pierre de gironde, blanc casse, gris clair.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Les menuiseries et les éléments en bois, ossatures, colombages, avant toit, bardages, volets et portes de garages seront colorés avec des teintes brun fonce, rouge ou vert basque, vert wagon, vert olive, gris vert, gris bleu, gris rouge ou blanc casse. Les motifs et teintes mélangées de tuiles sont à proscrire.

3 - Les clôtures :

Lorsque la parcelle est bordée par un fossé, les clôtures devront être implantées à plus d'1 m des berges de ce fossé

Conditions de mesure

La hauteur de la clôture se mesure à partir du sol de l'emprise publique (le long des voies publiques) qui la jouxte ou du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives avant remaniement du terrain.

Hauteur maximum des clôtures

Sont interdites les clôtures en façade (le long de la voie publique) et en limites séparatives, dont :
- la hauteur totale serait supérieure à 1,50 mètre,
- la hauteur des murs bahuts serait supérieure à 1 mètre,
- la hauteur des haies continues serait supérieure à 1,80 mètre.

Aspect des clôtures :

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et réalisation des clôtures :
- en évitant la multiplicité des matériaux,
- en recherchant la simplicité des formes et des structures,
- en tenant compte du bâti et de l'environnement,
- en tenant compte des prescriptions du livre blanc du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne,
- en intégrant soigneusement les coffrets de comptage, boites à lettres, etc.

Dans le cas d'une opération d'ensemble (lotissement, groupes d'habitations), le traitement des clôtures devra faire l'objet de prescriptions précises consignées dans le cahier des charges (CCCT) du lotissement ou d'un projet inséré au plan d'aménagement de la ZAC afin de favoriser l'homogénéité de l'opération.

Les murs bahut ou les murs pleins situés en façade le long des voies publiques devront être terminés avec un enduit ; les matériaux bruts étant proscrits. Les enduits devront être en tons rompus, ocres clairs, beige, ton pierre, blanc casse, gris clair, en rappelant l'enduit de la construction qu'elle enserre. Les panneaux bois ou claustras sont interdits en façade le long des voies publiques hormis sur les murs bahuts et dans la limite de 1.50m de hauteur totale.

4 – Les haies

Les haies, qu'elles soient en limite séparative ou en façade le long des voies publiques devront utiliser des essences locales pour une meilleure insertion paysagère. Les essences exotiques et les variétés modifiées ne peuvent donc pas être utilisées.

Article AU1z-12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques. Toutefois, dans le cas où les documents contractuels de la ZAC prévoient la réalisation de parkings dit « de midi », l'aménageur devra les réaliser à ses frais.

Article AU1z-13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

En complément et dans le respect des dispositions générales communes à toutes les zones, telles que définies au titre I du présent règlement, dans le cas de la réalisation d'une opération d'ensemble sur un terrain d'assiette supérieur à 1 hectare, des espaces verts collectifs devront être aménagés sur une surface représentant au moins 10% de l'emprise de l'opération. Ces espaces verts devront être de configuration non résiduelle et non morcelée afin de constituer des entités paysagères significatives et faciles d'entretien. Ils devront être plantées et aménagés en aire de jeux ou de détente et être sécurisées pour le voisinage.

Article AU1z-14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Article AU1z-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, toiture photovoltaïque, géothermie, etc.) est recommandée.

Article AU1z-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Les infrastructures d'accueil de communications électroniques entre le terrain d'assiette du projet et le point de raccordement avec le réseau principal, de quelque nature qu'elles soient, seront réalisées en souterrain, Les travaux de raccordement sont à la charge exclusive du pétitionnaire.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Zone AU2a

Article AU2a-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone AU2a, les constructions et installations sont interdites dans l'attente de la réalisation des voies et réseaux publics internes, permettant d'assurer une desserte suffisante de l'ensemble des constructions projetées.

Article AU2a-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Après ouverture à l'urbanisation de la zone, toute opération de logements devra disposer d'une densité minimale de 25 logements à l'hectare et comporter :
- un minimum de 25% de logements sociaux pour toute opération de logements supérieure à 3 logements et inférieure à 9 logements ;
- un minimum de 40% de logements sociaux à partir de 9 logements.

Article AU2a-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Article non réglementé.

Article AU2a-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Article non réglementé.

Article AU2a-5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article AU2a-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Article AU2a-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit sur les deux limites séparatives latérales, soit sur l'une des deux limites séparatives latérales avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative latérale laissée libre, soit en retrait des deux limites séparatives avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à toutes les limites séparatives.

Article AU2a-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article AU2a-9 : Emprise au sol

Article non réglementé.

Article AU2a-10 : Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

Article AU2a-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article non réglementé.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Article AU2a-12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article AU2a-13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Article non réglementé.

Article AU2a-14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article AU2a-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article AU2a-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Zone AU2b

Article AU2b-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone AU2b, les constructions et installations sont interdites dans l'attente de la réalisation des voies et réseaux publics internes, permettant d'assurer une desserte suffisante de l'ensemble des constructions projetées.

Article AU2b-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Après ouverture à l'urbanisation de la zone, toute opération de logements devra disposer d'une densité minimale de 25 logements à l'hectare et comporter :
- un minimum de 25% de logements sociaux pour toute opération de logements supérieure à 3 logements et inférieure à 9 logements ;
- un minimum de 40% de logements sociaux à partir de 9 logements.

Article AU2b-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Article non réglementé.

Article AU2b-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Article non réglementé.

Article AU2b-5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article AU2b-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Article AU2b-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit sur les deux limites séparatives latérales, soit sur l'une des deux limites séparatives latérales avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative latérale laissée libre, soit en retrait des deux limites séparatives avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à toutes les limites séparatives.

Article AU2b-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article AU2b-9 : Emprise au sol

Article non réglementé.

Article AU2b-10 : Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

Article AU2b-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article non réglementé.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Article AU2b-12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article AU2b-13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces boisés classés figurant au document graphique du présent règlement sont à conserver et sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 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. Les défrichements sont de surcroit interdits et les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

En outre, toutes les constructions devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à un Espace Boisé Classé, qu'il soit situé sur le terrain d'assiette du projet ou sur une parcelle contiguë à celui-ci.

Article AU2b-14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article AU2b-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article AU2b-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Zone AU2c

Article AU2c-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone AU2c, les constructions et installations sont interdites dans l'attente de la réalisation des voies et réseaux publics internes, permettant d'assurer une desserte suffisante de l'ensemble des constructions projetées.

Article AU2c-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Après ouverture à l'urbanisation de la zone, toute opération de logements devra disposer d'une densité minimale de 25 logements à l'hectare et comporter :
- un minimum de 25% de logements sociaux pour toute opération de logements supérieure à 3 logements et inférieure à 9 logements ;
- un minimum de 40% de logements sociaux à partir de 9 logements.

Article AU2c-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Article non réglementé.

Article AU2c-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Article non réglementé.

Article AU2c-5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article AU2c-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Article AU2c-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit sur les deux limites séparatives latérales, soit sur l'une des deux limites séparatives latérales avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative latérale laissée libre, soit en retrait des deux limites séparatives avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à toutes les limites séparatives.

Article AU2c-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article AU2c-9 : Emprise au sol

Article non réglementé.

Article AU2c-10 : Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

Article AU2c-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article non réglementé.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Article AU2c-12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article AU2c-13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces boisés classés au titre des dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme et figurant au document graphique du présent règlement sont à conserver. 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. Les défrichements sont de surcroit interdits et les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

En outre, après ouverture à l'urbanisation de la zone, toutes les constructions devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à un Espace Boisé Classé, qu'il soit situé sur le terrain d'assiette du projet ou sur une parcelle contiguë à celui-ci.

Article AU2c-14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article AU2c-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article AU2c-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Zone AU2d

Article AU2d-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone AU2d, les constructions et installations sont interdites dans l'attente de la réalisation des voies et réseaux publics internes, permettant d'assurer une desserte suffisante de l'ensemble des constructions projetées.

Article AU2d-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Après ouverture à l'urbanisation de la zone, toute opération de logements devra disposer d'une densité minimale de 25 logements à l'hectare et comporter :
- un minimum de 25% de logements sociaux pour toute opération de logements supérieure à 3 logements et inférieure à 9 logements ;
- un minimum de 40% de logements sociaux à partir de 9 logements.

Article AU2d-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Article non réglementé.

Article AU2d-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Article non réglementé.

Article AU2d-5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article AU2d-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Article AU2d-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit sur les deux limites séparatives latérales, soit sur l'une des deux limites séparatives latérales avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative latérale laissée libre, soit en retrait des deux limites séparatives avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à toutes les limites séparatives.

Article AU2d-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article AU2d-9 : Emprise au sol

Article non réglementé.

Article AU2d-10 : Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

Article AU2d-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article non réglementé.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Article AU2d-12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article AU2d-13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Article non réglementé.

Article AU2d-14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article AU2d-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article AU2d-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Zone AU2.0

Article AU2.0-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article non réglementé.

Article AU2.0-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'urbanisation de la zone est autorisée sous réserve de la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée), valant aménagement de l'ensemble de la zone et à condition de la réalisation des équipements internes à la zone assurant une desserte suffisante par l'ensemble des réseaux.

Article AU2.0-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Article non réglementé.

Article AU2.0-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Article non réglementé.

Article AU2.0-5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article AU2.0-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Article AU2.0-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit sur les deux limites séparatives latérales, soit sur l'une des deux limites séparatives latérales avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative latérale laissée libre, soit en retrait des deux limites séparatives avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à toutes les limites séparatives.

Article AU2.0-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article AU2.0-9 : Emprise au sol

Article non réglementé.

Article AU2.0-10 : Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

Article AU2.0-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article non réglementé.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Article AU2.0-12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article AU2.0-13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Article non réglementé.

Article AU2.0-14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article AU2.0-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article AU2.0-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Zone AU2Y

Article AU2Y-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Article non réglementé.

Article AU2Y-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article non réglementé.

Article AU2Y-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Article non réglementé.

Article AU2Y-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Article non réglementé.

Article AU2Y-5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article AU2Y-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1 – Dispositions générales

Les constructions devront respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

.

2 – Dispositions particulières

Les constructions implantées le long de l'A63 devront respecter un recul minimum de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute.

Article AU2Y-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui sont libres d'implantation, les constructions admises dans la zone doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives, avec un retrait minimum de 4 mètres.

Article AU2Y-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article AU2Y-9 : Emprise au sol

Article non réglementé.

Article AU2Y-10 : Hauteur maximale des constructions

Article non réglementé.

Article AU2Y-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article non réglementé.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Article AU2Y-12 : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article non réglementé.

Article AU2Y-13 : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Article non réglementé.

Article AU2Y-14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article AU2Y-15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article AU2Y-16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, aménagements, en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

La zone agricole « A » recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Zone A

Article A-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone, toutes les constructions, installations ou aménagements non autorisés sous conditions particulières à l'article A 2 sont interdits.

Cette interdiction comprend ainsi les aires de stationnement (véhicules, bennes, matériaux divers …), l'implantation de camping-car ou de véhicules aménagés, et l'implantation de mobil-home (RML), de bungalow (HLL), de caravanes ou de roulottes.

De surcroit, les constructions et installations de toute nature, y compris les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans une bande de10 mètres de part et d'autre des cours d'eau, sont interdites à l'exception de celles nécessaires au transport de l'électricité qui sont autorisées.

Article A-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

1) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles soient en lien avec la destination des constructions ou installations admises dans la zone et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles et des paysages ;

2) Les constructions et installations agricoles dès lors qu'elles sont directement nécessaires à une exploitation agricole présente dans la zone ;

3) L'extension ou la transformation de bâtiments existants pour des activités complémentaires à l'activité agricole (chambre d'hôte, camping à la ferme, gîte rural, ferme-auberge, points de vente des produits issus de l'exploitation agricole ...) dans la mesure où ces activités ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux, ne compromettent pas le caractère de la zone et restent limitées à un tiers du volume des bâtiments et installations existants sur l'unité foncière ;

4) Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, dès lors qu'elles sont directement liées et nécessaires à une exploitation effective de production animale présente dans la zone et qu'elles constituent la résidence principale des personnes dont la présence sur le lieu de l'exploitation est directement liée à l'exploitation agricole, aux conditions suivantes :

- la construction doit être intégrée au sein d'un ensemble formé par les bâtiments d'exploitation existants, ou à défaut être implantée dans un périmètre de 100 mètres maximum par rapport aux bâtiments d'exploitation existants, mesuré à l'aplomb du centre du bâtiment principal ou du corps de ferme ;
- une seule construction à usage d'habitation pourra être implantée par exploitation.

5) Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et identifiées comme tel au document graphique du présent règlement, dès lors que le changement de destination ne compromet pas une exploitation agricole existante dans la zone.

6) Les annexes aux constructions à usage d'habitation existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU sont admises sous réserve de ne pas dépasser 50m² de surface de plancher ; toutes annexes cumulées, et d'être situées à l'intérieur d'un périmètre de 30 mètres maximum, mesuré à partir des murs extérieurs de la (ou des) construction(s) à usage d'habitation.

7) Les piscines sont admises sous réserve d'être liées à une construction à usage d'habitation existante dans la zone à la date d'approbation du PLU et de ne pas dépasser 80 m² d'emprise au sol.

8) Les installations classées pour l'environnement au sens des articles L.511.1 et suivants du Code de l'Environnement, dès lors qu'elles sont nécessaires à une exploitation agricole.

9) Les installations et travaux divers, les ouvrages et travaux soumis à déclaration sous réserve d'être compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité du voisinage ainsi que le caractère de la zone.

Article A-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

En complément et dans le respect des dispositions générales communes à toutes les zones, telles que définies au titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

1 - Caractéristiques des accès

Pour être constructible, tout terrain doit obligatoirement disposer d'un accès ~~direct~~ sur une voie et permettre le croisement des véhicules. L'accès au terrain d'assiette du projet doit être d'une largeur minimale de 5 mètres.

2 - Caractéristiques des voies

Les voies, publiques ou privées, destinées à desservir les constructions à usage d'habitation admises sous réserve du respect des dispositions de l'article A2 ci-dessus, doivent présenter une largeur de chaussée de 5 mètres.

Article A-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

En complément et dans le respect des dispositions générales communes à toutes les zones, telles que définies au titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau public de distribution d'eau potable, excepté si la construction dispose d'une ressource en eau potable (type puits) assortie d'une autorisation d'utilisation d'exploitation d'eau pour la consommation humaine en cours de validité.

Pour être autorisées, toutes nouvelles occupations ou utilisations des sols doivent assurer leur défense incendie conformément aux dispositions règlementaires en vigueur.

De plus, lorsque le propriétaire envisage de prendre en compte le réseau public de distribution d'eau potable pour couvrir tout ou partie des besoins en eau pour la défense incendie, il doit solliciter en amont les services municipaux ou le gestionnaire en charge du réseau DECI, pour obtenir les caractéristiques et débit/pression du réseau incendie public implanté à proximité du terrain d'assiette du projet. Dans le cas où le réseau ne serait pas en capacité de fournir l'intégralité du débit recherché compte-tenu de la nature ou de l'importance de la construction ou utilisation du sol envisagée, des réserves incendies adaptées à la nature et l'importance du projet devront être implantées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité (bâche, citerne souple, etc.) ; à défaut le permis pourra être refusé.

2 – Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe, par des canalisations souterraines. Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un prétraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, les constructions ou installations doivent être dotées d'un assainissement autonome, conforme aux normes en vigueur.

En secteur défavorable à l'assainissement autonome, le pétitionnaire devra justifier d'une étude hydrogéologique confirmant la faisabilité et la définition d'un système conforme au règlement du SPANC.

En cas d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination d'un bâtiment existant et non desservi par le réseau public d'assainissement des eaux usées, les travaux ne peuvent être autorisés qu'à la condition que le dispositif d'assainissement autonome existant ou à créer soit de capacité suffisante et soit conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation directe des eaux usées non traitées est strictement interdite dans les fossés et cours d'eau.

3 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet (construction et surface au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, noues, etc.).
Dans le cas d'une capacité d'infiltration des sols trop faible, un dispositif de rétention devra être prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. En tout état de cause, les caractéristiques et la mise en œuvre de tels dispositifs devront répondre aux prescriptions et consignes particulières données par les services compétents. Tout projet devra obligatoirement recevoir l'aval de ces services préalablement à toute autorisation de construire.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Toute installation agricole non soumise à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

L'ensemble des aménagements nécessaires au libre écoulement normal des eaux pluviales, ainsi que le piégeage adapté des éventuels polluants de ces eaux, et éventuellement ceux visant à limiter les débits évacués sur la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire.
Celui-ci, ou toute autre personne physique ou morale ayant la responsabilité de ces dispositifs, devra par ailleurs s'engager à les contrôler et les entretenir régulièrement.

Tout fossé ou craste existant doit être intégralement conservé et entretenu par les propriétaires.

4 - Autres réseaux

L'usage d'éventuels systèmes d'éclairage devra privilégier des éclairages non agressifs. Ils devront par ailleurs être éloignés des haies, alignements d'arbres et boisements qui constituent des gîtes et des couloirs de déplacements pour les oiseaux nocturnes et les chauves-souris.

Article A-5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article A-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En complément et dans le respect des dispositions générales à toutes les zones (article 8) relatives aux marges de recul et conditions d'accès sur routes départementales et définies au titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 – Règles générales à la zone

Les bâtiments agricoles doivent être implantés avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Les autres constructions ainsi que leurs annexes et piscines doivent être implantées avec un recul minimum de10 mètres par rapport à l'alignement de toutes voies.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter librement.

2 – Règles particulières

Une implantation différente peut être imposée ou admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante.

Article A-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – Règles générales à la zone

Les constructions de toutes natures doivent être obligatoirement implantées en retrait de toutes les limites séparatives, avec un retrait minimum de 15 mètres.

Toutefois :
- dans le cas où le terrain d'assiette du projet se situe à moins de 25 mètres d'une zone N, les constructions ainsi que les installations et annexes doivent tenir compte de l'obligation de maintenir une bande inconstructible de 25 mètres, calculée à partir de la limite de la zone N. Dans ce cas, tout ou partie des parcelles comprises dans la bande inconstructible par rapport à la zone N doivent être maintenues libres de tout matériaux et végétaux facilement inflammables ;
- dans le cas d'une construction ou installation destinée à accueillir des animaux d'élevage et/ou de stockage du foin, le retrait de la construction ou de l'installation est porté à 50 mètres par rapport à la limite de la zone U.

2 – Règles particulières

A condition que les limites séparatives ne soient contigües à aucune zone N, une implantation différente peut être imposée ou admise dans les cas suivants :

- lorsqu'un élément de patrimoine identifié ou un espace boisé classé est délimité au document graphique du présent règlement, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur et à sa sauvegarde ; le recul imposé en ce cas est de 3 mètres minimum par rapport à la protection paysagère édictée ;

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation de la révision du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante ;
- dans le cas d'une construction ou d'une installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

Article A-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

Article A-9 : Emprise au sol des constructions

Article non réglementé.

Article A-10 : Hauteur maximale des constructions

En complément et dans le respect des dispositions générales communes à toutes les zones, telles que définies au titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :
- les constructions et installations agricoles doivent respecter une hauteur maximale de 8 mètres mesurée à l'égout du toit, sauf nécessité liée à l'implantation de silos à grains dont la hauteur sera déterminée en fonction de son usage, sans toutefois pouvoir dépasser une hauteur totale maximale de 20 mètres ;
- la hauteur des autres constructions (hors annexes) ne peut excéder 6 mètres mesurée à l'égout du toit.
- La hauteur des annexes en lien avec une construction principale admise dans la zone est limitée à 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère et à 4 mètres au faîtage.

Article A-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 - Dispositions relatives aux nouveaux bâtiments agricoles

La conception des bâtiments agricoles devra s'attacher, en fonction de leur affectation, à définir des volumes simples et évolutifs, présentant une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble, notamment par rapport aux bâtiments existants. Les matériaux bruts (parpaings, béton, briques…) non conçus pour être laissés apparents doivent être enduits.

Une attention particulière sera apportée au traitement des façades visibles depuis l'espace public, notamment dans le choix des matériaux.

Les toitures des bâtiments agricoles devront avoir une pente comprise entre 15% et 26% et comporter deux pentes à partir d'une largeur de bâtiment de 5 mètres. Toutefois, dans le cas de la construction d'un bâtiment agricole avec intégration de panneaux solaires en toiture, une toiture à une seule pente ou toiture terrasse pourra être autorisée.

2 – Dispositions relatives aux autres nouvelles constructions

Façades et matériaux

Les matériaux naturels sont fortement recommandés, notamment la pierre appareillée, la brique, le bois (naturel ou teinté) et les matériaux enduits se rapprochant des teintes des enduits traditionnels, proches des teintes naturelles de la pierre (blanc, blanc cassé, beige, crème, gris clair, jaune ivoire, ton sable ou pierre de gironde, à l'exception de toute autre couleur).

Dans la mesure où l'architecture et la composition des nouvelles constructions s'intègrent au paysage et au bâti environnants, les constructions d'inspiration contemporaine (en rupture avec l'architecture traditionnelle du fait des techniques constructives, des matériaux employés ou des principes de composition) ainsi que les matériaux et techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale (HQE) ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont admises sous réserve de prendre en compte la simplicité des volumes. Sont en particulier interdits les volumes compliqués et tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.
Par ailleurs, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres…) est interdit.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être situées de manière à demeurer discrètes sur la façade.

L'utilisation de couleurs différentes entre les menuiseries, les enduits et les éléments de portails ou murs de clôture est autorisée dans la limite de 3 couleurs différentes au maximum.

Les constructions bois en rondins sont interdites.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Ouvertures et percements

Les volets battants à lames verticales sont à privilégier.

A défaut, les volets roulants devront coulisser contre la menuiserie en retrait du mur de façade. Les coffres extérieurs de volets roulants, en saillie de la façade, sont strictement interdits.

Volumétrie

La longueur maximale de chaque mur de façade, mesurée en ligne droite dans toute direction sans tenir compte des décrochés des constructions, ne doit pas dépasser 25 mètres (construction plus extension éventuelle).

Toits et couvertures

Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit d'une toiture terrasse, soit d'une toiture à pentes (deux pentes minimum) comprises entre 20% et 40%. Des pentes plus fortes pourront être ponctuellement acceptées (constitution d'un fronton de type arcachonnais, style « aisselier »). Des pentes plus faibles pourront également être autorisées pour les constructions annexes, tels que garages ou abris de jardins implantés isolément de la construction principale, dans la limite d'une pente de 20%.

Les toitures à pentes doivent être couvertes de tuiles et conserver l'aspect naturel de la tuile en terre cuite. Les tuiles émaillées, ainsi que les tuiles de couleur noire, grise ou toutes autres couleurs sont proscrites, de même que tout autre type de revêtement de couverture.

Toutefois, les revêtements des couvertures en bardeau bitumé sont admis pour les constructions annexes indépendantes des constructions principales. Les couvertures en verre, ou aspect verre, sont également autorisées pour les vérandas. Les couvertures en tôle ondulée sont strictement interdites pour toute annexe supérieure à 10 m².

En cas d'avant toit, les débords de toiture doivent être supérieurs ou égaux à 50 cm.

Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public. Dans le cas de toitures terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante.

Les couvertures en tôle ou plaque bitumée ondulées sont strictement interdites pour toute annexe supérieure à 10 m².

Clôtures

Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent présentés le même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur, dans la limite de 1,50 mètre au-dessus du sol naturel.

Lorsque la parcelle est bordée par un fossé, les clôtures devront être implantées à plus d'1 m des berges de ce fossé.

Lorsque la parcelle est au contact d'une zone urbaine, les clôtures devront respectées l'article 11 de la zone urbaine concernée.

Les clôtures situées sur l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti ne doivent pas excéder 1,50 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise et devront être constituées :
- soit de grillage de couleur gris anthracite ou vert foncé ne pouvant excéder doublé ou non d'une haie vive d'essences locales variées ;
- soit d'une simple haie vive formant clôture.

Sont strictement interdits : les plaques de béton, les palissades pleines en bois, les clôtures à planches pleines et jointives, les parois en bois tressé, les clôtures en brande, les ferronneries fantaisistes de style « baroque », les haies monospécifiques (constituées de thuyas, cyprès de Lambert, cupressocyparis, etc.).
De plus, les haies, clôtures et installations provisoires de même usage sont autorisées en limite d'une zone classée N, à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive) afin de réduire la vulnérabilité au risque incendie.

En outre, toute construction ou installation implantée en limite d'une zone U doit obligatoirement faire l'objet d'un traitement paysager des limites du terrain d'assiette du projet (haie bocagère ou haie vive).

3 – Dispositions relatives aux constructions existantes présentant un intérêt architectural ou patrimonial

Les éléments bâtis, identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement doivent être préservés dans leurs caractéristiques patrimoniales.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Leur démolition totale ou partielle pourra être refusée.

Les aménagements nécessaires à l'amélioration, la réhabilitation et la rénovation des constructions sont admises selon les dispositions suivantes :

Façades et matériaux

Les murs ou ouvrages en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés dans leur intégralité. Sur ces murs, l'utilisation d'enduit ou peinture est interdite. Les réparations et modifications d'aspect des parties de pierre seront exécutées préférentiellement en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Le cas échéant, elles pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle. Lors de la réfection, la teinte et la texture du sable doivent se rapprocher de celles existantes.

Les matériaux bruts (parpaing, béton …) sont interdits ; de même l'emploi de lasure brillante est interdit.

Les enduits nouveaux doivent être réalisés à base de mortier de chaux et sable de carrière, ou avec un enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; les nouveaux enduits devront présenter un aspect taloché, brossé ou gratté et être de teinte pierre, sable, crème ou ivoire, ou tout autre teinte identique à celle du bâtiment d'origine.

Sauf nécessité technique démontrée, les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, céramique de façade, épis de toiture, souches de cheminée, etc.) doivent être conservés et restaurés.

Lors de modifications de formes de percements dans les façades, l'ordonnancement d'origine de la façade devra être respecté ; il en sera de même pour les percements réalisés en toiture. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants. En étage, la création de larges ouvertures, ou la suppression de modénatures (bandeaux, linteaux, corniches, etc.) est interdite.

Dans le cas du remplacement des menuiseries anciennes, il conviendra d'employer des matériaux similaires à ceux d'origine en termes d'aspect et de couleur.
Les couleurs pour les enduits et peinture des huisseries et menuiseries extérieures seront maintenues et devront rester en harmonie avec la teinte des maçonneries.

La création d'une véranda en étage ou en rez-de-chaussée est interdite sur les façades de la construction donnant sur voie.

Les coffres extérieurs de volets roulants, en saillie de la façade, sont strictement interdits.

Bardages bois existants

Dans le cas de bardages bois existants en façade des constructions à restaurer ou réhabiliter, ceux-ci doivent être conservés, ou à défaut remplacés à la condition express de respecter le même sens d'orientation que les planches d'origine (très souvent dans le sens vertical).

Ouvertures et percements

Dans le cas d'une réhabilitation, d'une restauration ou d'un changement de destination d'une construction existante présentant un intérêt architectural ou patrimonial et reportée comme tel au document graphique du présent règlement :
- les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception d'ouvertures traditionnelles de type oculus ou demi-oculus ;
- les volets battants à lames verticales sont à privilégier.

Toits et couvertures

En cas de réfection des toitures, la forme, la pente et l'inclinaison des toits d'origine devront être conservées.
De même, il conviendra de mettre en œuvre les mêmes matériaux de couverture que ceux existants : tuiles canal, tuiles de Marseille, chaume, ardoises. Le remplacement de tout ou partie des couvertures devra respecter strictement l'aspect et la couleur de la couverture d'origine. Dans le cas d'une réfection de toiture en tuiles, privilégier la couleur rouge, sans dessin, unie ou de ton vieilli. Dans le cas où il est nécessaire de mettre en place des tuiles neuves, leur présence doit être la moins visible possible, un panachage avec des tuiles récupérées doit pouvoir être réalisé.

Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public. En cas d'impact visuel important, les panneaux solaires pourront être refusés, ou à défaut, une implantation au sol pourra être conseillée.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Agrandissement et extension

La création d'extensions doit tenir compte des volumes existants, de la composition des façades, de la configuration des toitures et de l'aspect général du bâtiment d'origine. En ce sens, les extensions devront disposer d'une forme simple : carrée ou rectangulaire, et ne seront en aucun cas plus haute que le bâtiment d'origine.
De surcroit, les extensions situées en façade principale donnant sur rue sont proscrites. La pente du toit de l'extension sera identique dans le prolongement et le même plan que celle de la construction d'origine. Le matériau de couverture sera identique ou d'aspect identique au matériau de la construction d'origine.

Les surélévations de toit sont interdites.

Changement de destination d'un bâtiment

Les travaux prévus sur les éléments bâtis, identifiés aux documents graphiques du présent règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination doivent respecter les dispositions suivantes :
- obligation de respecter le plan, la forme et les volumes initiaux et les proportions du bâtiment d'origine,
- la conservation des matériaux d'origine et/ou restauration à l'identique sera privilégiée ainsi que la palette de couleurs d'origine (menuiserie, enduit, tuiles…) devra être préservée ;
- l'aspect extérieur du bâtiment d'origine doit être conservé ; dans le cas d'un bâtiment existant à ossature et bardage bois, le remplacement éventuel des planches est autorisé à condition de respecter la même largeur et la même teinte des planches d'origine et sous réserve de respecter le même sens d'orientation que les planches d'origine (très souvent dans le sens vertical). La construction de parois en dur (parpaings, briques, béton cellulaire…) est interdite.

En cas de changement de destination d'une ancienne grange, outre les dispositions prévues au paragraphe précédent concernant les ouvertures et percements, la pose éventuelle de volets roulants coulissants devra impérativement s'intégrer dans le volume de la construction :
- le volet devra coulisser contre la menuiserie en retrait du mur de façade et préserver le bardage bois préexistant ;
- la pose de coffres extérieurs, en saillie de la façade, est strictement interdite.

Les bâtiments identifiés au document graphique du présent règlement comme pouvant changer de destination ne peuvent faire l'objet d'aucune extension ni surélévation.

De surcroit, dans le cas de l'existence d'un avant-toit (ou auvent) réalisé en charpente bois apparente, celui-ci doit obligatoirement être conservé, ou à défaut restauré, de manière à conserver le caractère traditionnel de l'élément. Il est par ailleurs formellement interdit de fermer l'avant-toit (ou auvent) sur tout ou partie de ses côtés.

Clôtures

Dès lors que le terrain d'assiette du projet jouxte une zone classée N, les haies, clôtures et installations provisoires de même usage sont autorisées, à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive) afin de réduire la vulnérabilité au risque incendie.

Lorsque la parcelle est bordée par un fossé, les clôtures devront être implantées à plus d'1 m des berges de ce fossé

Article A-12 : Stationnement

Article non réglementé.

Article A-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

En complément et dans le respect des dispositions générales communes à toutes les zones, telles que définies au titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 - Dispositions relatives aux éléments paysagers présentant un intérêt patrimonial

Les ensembles paysagers, haies et arbres isolés identifiés au titre du patrimoine d'intérêt végétal (article L151-23 du Code de l'Urbanisme), reportés comme tels au document graphique du présent règlement doivent être conservés et mis en valeur.

A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur un terrain concerné par une telle protection sont soumis à autorisation préalable et doivent être conçus pour garantir la préservation du patrimoine paysager considéré d'intérêt local et protégé comme tel.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Les constructions, aménagements ou travaux pourront être refusés si l'opération projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité contribuant à l'intérêt paysager du secteur. A l'exception des sujets isolés, la destruction partielle d'un ensemble paysager identifié et reporté comme tel au document graphique pourra, le cas échéant, être admise à la double condition :
- de démontrer de manière évidente que la construction, les travaux ou les installations projetés sur le terrain d'assiette sont compromis du fait de ladite protection paysagère (configuration du terrain, desserte par les réseaux et la voirie, nature des sols, etc.) ;
- de ne pas entrainer la destruction de plus de 15% de la surface de l'ensemble paysager identifié.

Les présentes dispositions ne sont pas applicables aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments d'intérêt paysager identifiés au document graphique.

2 - Dispositions relatives aux EBC

Les espaces boisés classés figurant au document graphique du présent règlement sont à conserver ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 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. Les défrichements sont de surcroit interdits et les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

En outre, toutes les constructions devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à un Espace Boisé Classé, qu'il soit situé sur le terrain d'assiette du projet ou sur une parcelle contiguë à celui-ci.

Article A-14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article A-15 : Performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article A-16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ZONES N

Les zones naturelles et forestières « N » recouvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestières, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Zones N

Les zones naturelles et forestières ont vocation à maintenir le caractère naturel des secteurs concernés, selon la délimitation de plusieurs zones distinctes qui tiennent compte du contexte communal dans son ensemble selon sa géographie, ses paysages, son environnement et son histoire propres.

Les zones N comprennent :

- la zone N : zone naturelle couvrant les espaces forestiers de la commune et exclusivement destinée à l'accueil des activités et installations forestières. Elle comprend sept secteurs :

- **un secteur Ncu,** ayant vocation à conserver son caractère ouvert et naturel au titre des coupures d'urbanisation majeures à l'échelle du territoire communal, pour préserver durablement les grands corridors de passage de la faune sauvage ;
- **un secteur Nd** ayant vocation à conserver son caractère naturel tout en admettant des installations nécessaires aux activités en lien avec l'environnement, au traitement des eaux usées et au traitement des déchets organiques ;
- **un secteur Ne,** ayant vocation à conserver son caractère naturel tout en admettant la gestion d'équipements d'intérêt collectifs existants, en lien avec les services de gendarmerie et le centre autoroutier ;
- **un secteur Ni** ayant vocation à conserver son caractère naturel tout en admettant la réalisation d'aménagements strictement liés à lutte contre l'incendie de feux de forêt ;
- **le secteur NL,** ayant vocation à conserver son caractère naturel tout en admettant l'accueil d'équipements d'intérêt public ou collectif et d'installations à vocation touristique, sportive et de loisirs de plein air. Ce secteur comprend 7 sous-zones, se distinguant par leur destination ou leur localisation :
  - NLbl : zone correspondant à la base de loisirs de Lacanau-de-Mios ;
  - NLbc : zone destinée à l'accueil d'installations et d'activités sportives, notamment de plein-air, au Nord du bourg de Mios ;
  - NLca : zone destinée à l'accueil d'installations à vocation touristique et de loisirs de plein air dans le secteur dit de Caudos gare ;
  - NLp : zone destinée à l'accueil d'installations et d'activités scolaires et péri-scolaires, sportives et à vocation touristique (camping et caravaning), dans le secteur dit de Paulon ;
  - NLsb : zone destinée à l'accueil d'installations à vocation touristique de plein-air (camping et caravaning) dans le secteur dit de Saint-Brice ;
  - NLbi : zone correspondant au parc et à la place Birabeille, le long de la Leyre, dans le bourg de Mios ;
  - NLf : zone destinée à l'accueil de la maison de la chasse, dans le secteur de Lillet.
- **un secteur Ny,** ayant vocation à conserver son caractère naturel tout en admettant la gestion et l'extension éventuelle de bâtiments et installations existantes en lien avec des activités économiques ;
- **un secteur Ner,** caractérisé par la présence de parcs photovoltaïques et ayant vocation à en accueillir de nouveaux.

- la zone NC : zone naturelle autorisant la possibilité d'activités liées à l'extraction de sables et granulats.

- la zone NP : secteurs forestiers occupés par un habitat rural de très faible densité, correspondant aux airiaux traditionnels et anciennes clairières habitées au cœur du massif forestier. La vocation de la zone NP est de protéger l'intérêt paysager, architectural et patrimonial des sites existants, en préservant leur identité rurale et en interdisant toute nouvelle construction, à l'exception des changements de destination et des constructions à destination agricole.

- la zone NS : zone de protection stricte qui couvrent les secteurs de la commune où les enjeux écologiques et environnementaux sont les plus forts : notamment les secteurs de la commune identifiés au titre du réseau Natura 2000 dont la vallée de la Leyre ainsi que les abords des grands cours d'eau, les principaux étangs, les lagunes et les zones humides, dont les zones humides prioritaires délimitées par le SAGE Leyre.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Article N-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

~~A l'exception des constructions, occupations du sol et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, des aires de stationnement (véhicules, bennes, matériaux divers …), des remblais, des défrichement, de l'implantation de matériel de camping (bulles, tentes, tipis, yourtes,…), de l'implantation de camping car ou de véhicules aménagés, de l'implantation de mobil-home (RML), de bungalow (HLL), de caravanes ou de roulottes, de l'implantation d'abri pour animaux, de clôtures pleines ou bâchées à l'intérieur des parcelles, toutes les constructions, les destinations, occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article N-2 et non conformes à la vocation de la zone sont interdites.~~

A l'exception des constructions, occupations du sol et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, toutes les constructions, les destinations, occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article N-2 et non conformes à la vocation de la zone sont interdites.

Cette interdiction comprend notamment les aires de stationnement (véhicules, bennes, matériaux divers…) ; tout exhaussement du sol et tout remblai ; les défrichements ; l'implantation de matériel de camping (bulles, tentes, tipis, yourtes…) ; l'implantation de camping-car ou de véhicules aménagés ; l'implantation de mobil-home (RML), de bungalow (HLL), de caravanes ou de roulottes ; l'implantation d'abri pour animaux (autres que ceux autorisés à l'article N-2) ; l'installation de clôtures pleines ou bâchées à l'intérieur des parcelles (etc…).

Au sein du secteur NS, toute construction ou installation nouvelle est strictement interdite ainsi que tout affouillement, exhaussement du sol et tout remblai, même inférieur à 400 m², à l'exception d'éventuel ouvrage de franchissement strictement nécessaire à la fluidification ou la sécurisation du réseau routier communal ou départemental.

Au sein de la zone Ncu, toute construction ou installation nouvelle est strictement interdite ainsi que tout affouillement, exhaussement du sol et remblai.

Par ailleurs, les constructions et installations de toute nature sont interdites dans une bande de 50 mètres de part et d'autre des cours d'eau, y compris des ruisseaux intermittents, à l'exception d'éventuel ouvrage de franchissement strictement nécessaire à la fluidification ou la sécurisation du réseau routier communal ou départemental et des constructions et installations nécessaires au transport de l'électricité.

Article N-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions, occupations du sol et installations admises dans la zone aux conditions particulières énoncées ci-après seront autorisées sous réserve de respecter les dispositions relatives aux éléments à protéger au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme, telles que définies aux articles N-11 et N-13 du présent règlement.

1- Dans la zone N :

1.1) L'agrandissement, l'adaptation et la rénovation des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU est admis sous réserve que :

- les aménagements projetés ne compromettent pas une activité agricole ou forestière présente dans la zone ;
- les travaux d'agrandissement ou de rénovation du bâtiment d'habitation existant, fasse l'objet d'une demande préalable auprès du SPANC pour un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur ; demande qui devra être acceptée par le SPANC ;
- l'extension au sol ou en surélévation de la construction existante n'excède pas 250 m² de surface de plancher totale, sans création de nouveau logement, et sans pouvoir dépasser 25% de la surface de plancher de la construction préexistante à la date d'approbation du PLU ;
- les travaux projetés ne nécessitent pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant la desserte du projet.

1.2) Les annexes aux constructions à usage d'habitation existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU sont admises sous réserve de ne pas dépasser 50m² de surface de plancher ; toutes annexes cumulées, et d'être situées à l'intérieur d'un périmètre de 30 mètres maximum, mesuré à partir des murs extérieurs de la (ou des) construction(s) à usage d'habitation.

Les abris pour animaux non clos sous réserve d'être liés à une constructions à usage d'habitation existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU sont admises sous réserve de ne pas dépasser 40m² d'emprise au sol et d'être situées à l'intérieur d'un périmètre de 50 mètres maximum, mesuré à partir des murs extérieurs de la (ou des) construction(s) à usage d'habitation.

1.3) Les piscines sont admises sous réserve d'être liées à une construction à usage d'habitation existante dans la zone à la date d'approbation du PLU et de ne pas dépasser 80 m² d'emprise au sol.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

1.4) Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et identifiées comme tel au document graphique du présent règlement, dès lors que le changement de destination ne compromet pas une exploitation agricole ou forestière existante dans la zone.

1.5) Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation forestière sous réserve qu'elles soient desservies par les réseaux et que la construction n'entraine pas la nécessité de renforcer ou créer de nouveaux réseaux.

1.6) Les constructions et installations liées à l'implantation de centrale solaire au sol sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et à la double condition :
- de produire en amont du projet, tout type d'étude technique (notamment agronomique et environnementale) permettant de justifier la faible valeur d'usage agricole ou forestière ainsi que l'absence d'enjeux environnementaux forts des parcelles concernées par le projet d'implantation ;
- d'être conçues de manière réversible afin de permettre à l'issue du cycle de vie des installations photovoltaïques ou de l'exploitation de la centrale solaire, le retour à un état naturel du terrain d'assiette du projet.

2- Dans le secteur Ncu :

2.1) Les piscines sont admises sous réserve d'être liées à une construction à usage d'habitation existante dans la zone à la date d'approbation du PLU et de ne pas dépasser 80 m² d'emprise au sol.

2.2) Les clôtures sont admises sous réserve d'être constituées préférentiellement de haies végétales composées d'essence locale afin de permettre la libre circulation de la faune. A défaut, elles pourront être constituées d'un grillage à large maille de 15/20 cm minimum sur piquet bois ou acier, ou composées d'éléments à claire-voie sans aucun muret de soubassement maçonné ni scellement apparent.

3- Dans le secteur Nd :

Sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, les nouvelles constructions et installations ainsi que l'extension des constructions et installations existantes sont autorisées dans la zone à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires au traitement des eaux usées, au traitement des déchets organiques et aux équipements publics ou d'intérêt collectif liés à l'environnement.

Dans le cas de construction ou installation nouvelles liées à l'implantation d'une centrale solaire au sol, elles sont autorisées à la condition expresse d'être réversibles afin de permettre à l'issue du cycle de vie des installations photovoltaïques ou de l'exploitation de la centrale solaire, le retour à un état naturel du terrain d'assiette du projet.

4- Dans le secteur Ne :

4.1) L'agrandissement, l'adaptation et la rénovation des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU ainsi que les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve d'être strictement nécessaires au gardiennage et au besoin de fonctionnement des équipements publics existants.

4.2) L'adaptation et l'extension des équipements publics et d'intérêt collectif présents dans la zone ainsi que l'implantation de nouvelles installations et occupations du sol leur étant directement nécessaires sont autorisées sous réserve de ne pas générer de nuisances, notamment sonores, pour le voisinage.

5- Dans le secteur Ner :

Les constructions et installations liées à l'implantation de centrale solaire au sol sont autorisées sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et à la condition expresse d'être réversibles afin de permettre, à l'issue du cycle de vie des installations photovoltaïques ou de l'exploitation de la centrale solaire, le retour à un état naturel du terrain d'assiette du projet.

6- Dans le secteur Ni :

Seuls sont autorisés les installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont prioritairement ceux rendus nécessaires à la lutte contre l'incendie de feux de forêt.

7- Dans les secteurs NL, sous réserve de ne pas générer de nuisances, notamment sonores, pour le voisinage, les dispositions suivantes sont à prendre en compte par secteur :

- **dans le sous-secteur NLbl :**

1) Les constructions et installations nouvelles dès lors qu'elles sont liées à des équipements sportifs, de loisirs ou de tourisme et à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2) Les constructions à usage d'habitation à la condition qu'elles soient directement liées et strictement nécessaires au gardiennage ou au besoin de fonctionnement des activités présentes dans la zone et sous réserve de ne pas excéder 80 m² de surface de plancher ;

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

3) Les constructions à usage de bureaux à condition qu'elles soient directement liées aux installations présentes dans la zone, et qu'elles soient réalisées sur la même unité foncière.

- **dans le sous-secteur NLbc :**

4) Les constructions et installations nouvelles dès lors qu'elles sont liées à des équipements sportifs et de loisirs ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

5) Les constructions à usage d'habitation à la condition qu'elles soient directement liées et strictement nécessaires au gardiennage ou au besoin de fonctionnement des activités présentes dans la zone et sous réserve de ne pas excéder 80 m² de surface de plancher.

- **dans le sous-secteur NLca :**

6) Les habitations légères de loisirs (HLL) sous réserve de faire l'objet d'une opération d'ensemble garantissant son insertion dans le respect de l'environnement et du paysage.

7) Les constructions à usage d'habitation à la condition qu'elles soient directement liées et strictement nécessaires au gardiennage ou au besoin de fonctionnement des activités présentes dans la zone et sous réserve de ne pas excéder 80 m² de surface de plancher ;

- **dans le sous-secteur NLp :**

8) Les constructions et installations nouvelles, ainsi que les piscines, dès lors qu'elles sont liées à des équipements sportifs, de loisirs ou de tourisme et à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

9) Les installations et équipements nécessaires à la pratique du camping et du caravaning (terrains aménagés, habitations légères de loisirs (HLL), résidences mobiles de loisirs) à condition que les aménagements, installations et équipements projetés ne soient pas incompatibles avec la vocation naturelle du secteur et qu'ils fassent l'objet d'une opération d'ensemble garantissant son insertion dans le respect de l'environnement et du paysage ;

10) Les constructions à usage d'habitation à la condition qu'elles soient directement liées et strictement nécessaires au gardiennage ou au besoin de fonctionnement des activités présentes dans la zone et sous réserve de ne pas excéder 80 m² de surface de plancher ;

11) Les constructions à usage de bureaux à condition qu'elles soient directement liées aux installations présentes dans la zone, et qu'elles soient réalisées sur la même unité foncière.

- **dans le sous-secteur NLsb :**

12) Les constructions et installations nouvelles, ainsi que les piscines, dès lors qu'elles sont liées à des équipements d'intérêt public, de loisirs ou de tourisme de plein-air et à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

13) Les installations et équipements nécessaires à la pratique du camping à condition que les aménagements, installations et équipements projetés ne soient pas incompatibles avec la vocation naturelle du secteur et qu'ils soient démontables et en bois ;

14) les aires de stationnement pour les caravanes et les camping-cars, dès lors qu'elles ne constituent pas un lieu de résidence permanent pour ses occupants ;

15) Les constructions à usage d'habitation à la condition qu'elles soient directement liées et strictement nécessaires au gardiennage ou au besoin de fonctionnement des activités présentes dans la zone et sous réserve de ne pas excéder 80 m² de surface de plancher ;

16) Les constructions à usage de bureaux à condition qu'elles soient directement liées aux installations présentes dans la zone, et qu'elles soient réalisées sur la même unité foncière.

- **dans le sous-secteur NLbi :**

17) Les constructions et installations nouvelles dès lors qu'elles sont liées à des équipements sportifs, de loisirs ou de tourisme de plein-air et à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

18) Les constructions à usage d'habitation à la condition qu'elles soient directement liées et strictement nécessaires au gardiennage ou au besoin de fonctionnement des activités présentes dans la zone et sous réserve de ne pas excéder 80 m² de surface de plancher.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

- **dans le sous-secteur NLf :**

19) Les constructions et installations nouvelles dès lors qu'elles sont liées à des équipements de loisirs ou des équipements publics ou d'intérêt collectif liés à l'environnement ou au fonctionnement des installations présentes dans la zone et sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

8- Dans le secteur Ny :

8.1) L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions et installations existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU, ainsi que les constructions à usage de bureaux sont admises sous réserve :
- d'être liées ou nécessaires aux activités économiques présentes dans la zone,
- de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels alentours,
- que les travaux projetés ne nécessitent pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant la desserte du projet.

8.2) Les constructions destinées à l'habitat sous réserve d'être strictement nécessaires au gardiennage et au besoin de fonctionnement des activités présentes dans la zone, et sans pouvoir dépasser 80 m² de surface de plancher au total.

9- Dans la zone NC :

9.1) Les nouvelles carrières et gravières ainsi que les constructions et installations directement liées à l'exploitation et de réhabilitation d'une activité d'extraction de sable ou granulats existante dans la zone sont autorisées à condition de respecter les dispositions du code de l'environnement applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement et sous réserve que :
- un masque végétal soit maintenu le long des voies ouvertes à la circulation publique et qu'il existe un espace tampon minimum de 60 mètres de profondeur le long de l'autoroute et des voies départementales ;
- les berges soient talutées à 45° et soient plantées,
- l'exploitation des eaux superficielles soit prévue,
- l'exploitation et les aménagements soient réalisés par tranches successives et prévues dans l'arrêté d'autorisation d'ouverture ;
- les installations classées soient directement liées à l'exploitation du sous-sol,
- les établissements industriels ou les installations classées pour la protection de l'environnement soient directement liés à l'utilisation des matériaux dans la zone.

9.2) Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve d'être strictement nécessaires au gardiennage d'une exploitation de carrière ou gravière existante dans la zone et à condition de ne pas excéder 80 m² de surface de plancher au total.

10- Dans la zone NP :

10.1) L'agrandissement, l'adaptation et la rénovation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont admis à condition que :
- les aménagements projetés ne compromettent pas une activité agricole présente dans la zone,
- les travaux d'agrandissement ou de rénovation du bâtiment d'habitation existant, fasse l'objet d'une demande préalable auprès du SPANC pour un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur ; demande qui devra être acceptée par le SPANC ;
- l'extension de la construction n'excède pas 25% de la surface de plancher du bâtiment préexistant à la date d'approbation du PLU ni n'excède 250 m² de surface de plancher totale et sans création de nouveau logement ;
- les travaux projetés ne nécessitent pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant la desserte du projet.

10.2) Le changement de destination des constructions existantes à usage de commerce ou d'hébergement hôtelier ou d'habitation, sous réserve qu'elles soient répertoriées au document graphique et que le changement de destination ne compromette pas une activité agricole présente dans la zone.

10.3) Les piscines, à condition qu'elles soient implantées à une distance maximale de 15 mètres par rapport à la construction principale à laquelle elles se rapportent (distance mesurée par rapport au nu de la façade).

11- Dans la zone NS :

11.1) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admises dans la zone sous réserve de respecter les dispositions du code de l'environnement.

11.2) Les travaux ou aménagements légers sont également admis dès lors qu'ils peuvent être nécessaires à la conservation des espaces de sensibilité écologique, leur protection ou leur gestion, ainsi qu'a leur mise en valeur à des fins culturelles, scientifiques ou de loisirs.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Article N-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et conditions d'accès aux voies ouvertes au public

En complément et dans le respect des dispositions générales communes à toutes les zones, telles que définies au titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 –Règles générales

Toute construction ou aménagement doit être desservi par des voies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne les exigences de sécurité routière, de secours et de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de collecte des déchets.

Pour être constructible, tout terrain doit obligatoirement disposer d'un accès ~~direct~~ sur une voie et permettre le croisement des véhicules. L'accès au terrain d'assiette du projet doit être d'une largeur minimale de 5 mètres.

La création ou l'aménagement d'accès sur les routes départementales hors agglomération pourra être refusé si les conditions de sécurité ou de visibilité l'exigent. Le centre routier départemental devra systématiquement être consulté par la commune, pour avis, pour toute demande d'autorisation entraînant la création ou l'aménagement d'un accès sur une route départementale.

2 – Règles particulières aux accès dans la zone NP

Un seul accès est autorisé par opération de construction ou d'aménagement.

Article N-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux

En complément et dans le respect des dispositions générales communes à toutes les zones, telles que définies au titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau public de distribution d'eau potable, excepté si la construction dispose d'une ressource en eau potable (type puits) assortie d'une autorisation d'utilisation d'exploitation d'eau pour la consommation humaine en cours de validité.

Toute extension des constructions existantes à usage d'habitation, ainsi que tout changement de destination vers un usage d'habitat ou recevant du public, seront interdits en l'absence de réseau public d'eau potable, ou d'un traitement de potabilisation de l'eau, adapté à la destination de la construction.

Pour être autorisées, toutes nouvelles occupations ou utilisations des sols doivent assurer leur défense incendie conformément aux dispositions règlementaires en vigueur.

De plus, lorsque le porteur de projet envisage de prendre en compte le réseau public de distribution d'eau potable pour couvrir tout ou partie des besoins en eau pour la défense incendie, il doit solliciter en amont les services municipaux ou le gestionnaire en charge du réseau DFCI, pour obtenir les caractéristiques et débit/pression du réseau incendie public implanté à proximité du terrain d'assiette du projet. Dans le cas où le réseau ne serait pas en capacité de fournir l'intégralité du débit recherché compte-tenu de la nature ou de l'importance de la construction ou utilisation du sol envisagée, des réserves incendies adaptées à la nature et l'importance du projet devront être implantées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité (bâche, citerne souple, etc.) ; à défaut le permis pourra être refusé.

2 – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit disposer d'un système d'assainissement autonome, réalisés conformément à la réglementation en vigueur et répondant aux modalités prévues dans le schéma directeur d'assainissement.

En cas d'extension, d'adaptation et de rénovation d'une construction existante ainsi que de changement de destination d'un bâtiment, les constructions ne peuvent être autorisées qu'à condition que le dispositif d'assainissement autonome existant ou à créer soit de capacité suffisante et de surcroit conforme à la réglementation en vigueur. En secteur défavorable à l'assainissement autonome, le pétitionnaire devra justifier d'une étude hydrogéologique confirmant la faisabilité et la définition d'un système conforme au règlement du SPANC.

Les eaux usées de toute nature ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.
L'évacuation directe des eaux usées non traitées est strictement interdite dans les fossés et cours d'eau.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

3 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur le terrain d'assiette du projet (construction et surface au sol imperméabilisées) doit être conçu de manière à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales doivent être infiltrées, régulées ou traitées suivant les cas, sur le terrain d'assiette du projet, par des dispositifs adaptés à la nature de la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol (chaussée réservoir, fossé drainant, noues, etc.).

Dans le cas d'une capacité d'infiltration des sols trop faible, un dispositif de rétention devra être prévu et dimensionné de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.
En tout état de cause, les caractéristiques et la mise en œuvre de tels dispositifs devront répondre aux prescriptions et consignes particulières données par les services compétents. Tout projet devra obligatoirement recevoir l'aval de ces services préalablement à toute autorisation de construire.

L'ensemble des aménagements nécessaires au libre écoulement normal des eaux pluviales, ainsi que le piégeage adapté des éventuels polluants de ces eaux, et éventuellement ceux visant à limiter les débits évacués sur la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci, ou toute autre personne physique ou morale ayant la responsabilité de ces dispositifs, devra par ailleurs s'engager à les contrôler et les entretenir régulièrement.
Tout fossé ou craste existant doit être intégralement conservé et entretenu par les propriétaires.

Article N-5 : Caractéristiques des terrains

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article N-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En complément et dans le respect des dispositions générales à toutes les zones (article 8) relatives aux marges de recul et conditions d'accès sur routes départementales et définies au titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1) Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie, y compris les annexes et les piscines.

2) Une implantation différente peut toutefois être imposée ou admise dans les cas suivants :
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante ;
- à condition qu'il soit nécessaire de sauvegarder un élément protégé au titre du patrimoine d'intérêt local et identifié au document graphique du présent règlement.

Article N-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En complément et dans le respect des dispositions communes à toutes les zones définies au titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 – Règles générales

1) Les constructions, les piscines et les annexes doivent être obligatoirement implantées en retrait de toutes les limites séparatives, avec un retrait minimum de 10 mètres, qu'il s'agisse de limites latérales ou de fond de parcelle.

2) Une implantation différente peut toutefois être imposée ou admise dans les cas suivants :
- lorsqu'un élément de patrimoine identifié ou un espace boisé classé est délimité au document graphique du présent règlement, l'implantation de la construction doit être déterminée pour répondre à sa mise en valeur et à sa sauvegarde ; le recul imposé en ce cas est de 3 mètres minimum par rapport à la protection paysagère édictée ;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, l'extension peut être réalisée en respectant la même implantation que celle de la construction préexistante, sans pouvoir toutefois empiéter sur la bande minimum de 10 mètres laissée libre.

2 – Dispositions particulières à la zone NC

Sous réserve que le terrain d'assiette du projet ne soit pas en limite d'une zone N, les constructions de toute nature doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives, avec un retrait minimum de 15 mètres.

3 – Dispositions particulières au secteur Ny

Sous réserve que le terrain d'assiette du projet ne soit pas en limite d'une zone N, les constructions de toute nature doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives, avec un retrait minimum de 5 mètres.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Article N-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dispositions particulières à la zone NC

Les constructions situées sur une même unité foncière peuvent être implantées soit en contigüité l'une de l'autre, soit en retrait l'une de l'autre, à condition de respecter entre elles une distance minimale au moins égale à 8 mètres.

Article N-9 : Emprise au sol des constructions

1 – Règles générales

L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet (annexes et piscine dont l'emprise au sol est supérieure à 24 m² comprises).

2 – Dispositions particulières à la zone NP

L'emprise au sol de toutes les constructions est limitée à 15% maximum de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

3 – Dispositions particulières à la zone NS

L'emprise au sol des constructions ou installations de toute nature autorisées dans la zone, y compris liées aux services publics ou d'intérêt collectif, est limitée à 1% maximum de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

4 – Dispositions particulières au secteur Ny

L'emprise au sol de toutes les constructions autorisées est limitée à 40% maximum de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

5 – Dispositions particulières au secteur Nd

L'emprise au sol de toutes les constructions autorisées est limitée à 40% maximum de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

Article N-10 : Hauteur maximale des constructions

En complément et dans le respect des dispositions générales communes à toutes les zones, telles que définies au titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1 – Règles générales

La hauteur des constructions principales doit respecter une hauteur maximale de 6 mètres mesurée à l'égout du toit et 8 mètres au faitage ou à l'acrotère.
La hauteur des annexes en lien avec une construction principale admise dans la zone est limitée à 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 4 mètres au faîtage

Les services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas limités en termes de hauteur.

2 –Dispositions particulières

La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires à l'implantation d'unités industrielles de méthanisation est portée à 15 mètres, en autorisant en dépassement les éléments architecturaux ou techniques liés à leur fonctionnement (tels que les cheminées par exemple).

Article N-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

1 – Adaptations au terrain et au site

L'implantation des constructions doit s'adapter aux lignes de force du paysage et tenir compte de la végétation existante, tout en respectant une obligation de regroupement des constructions. Les constructions doivent de surcroit s'adapter au terrain naturel en limitant les travaux de remblais/déblais au strict minimum.

2 – Dispositions relatives aux constructions existantes présentant un intérêt architectural ou patrimonial

Les éléments bâtis, identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement doivent être préservés dans leurs caractéristiques patrimoniales. Leur démolition totale ou partielle pourra être refusée.
Les aménagements nécessaires à l'amélioration, la réhabilitation et la rénovation des constructions sont admises selon les dispositions suivantes :

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Façades et matériaux

Les murs ou ouvrages en pierre de taille prévus pour être apparents doivent être préservés dans leur intégralité. Sur ces murs, l'utilisation d'enduit ou peinture est interdite. Les réparations et modifications d'aspect des parties de pierre seront exécutées préférentiellement en pierre de même qualité (couleur, grain, taille). Le cas échéant, elles pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la pierre originelle. Lors de la réfection, la teinte et la texture du sable doivent se rapprocher de celles existantes.

Les matériaux bruts (parpaing, béton …) sont interdits ; de même l'emploi de lasure brillante est interdit.

Les enduits nouveaux doivent être réalisés à base de mortier de chaux et sable de carrière, ou avec un enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; les nouveaux enduits devront présenter un aspect taloché, brossé ou gratté et être de teinte pierre, sable, crème ou ivoire, ou tout autre teinte identique à celle du bâtiment d'origine.

Sauf nécessité technique démontrée, les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, céramique de façade, épis de toiture, souches de cheminée, etc.) doivent être conservés et restaurés.

Lors de modifications de formes de percements dans les façades, l'ordonnancement d'origine de la façade devra être respecté ; il en sera de même pour les percements réalisés en toiture. Les baies nouvelles s'apparenteront aux types existants. En étage, la création de larges ouvertures, ou la suppression de modénatures (bandeaux, linteaux, corniches, etc.) est interdite.

Dans le cas du remplacement des menuiseries anciennes, il conviendra d'employer des matériaux similaires à ceux d'origine en termes d'aspect et de couleur. Les couleurs pour les enduits et peinture des huisseries et menuiseries extérieures seront maintenues et devront rester en harmonie avec la teinte des maçonneries.

La création d'une véranda en étage ou en rez-de-chaussée est interdite sur les façades de la construction donnant sur voie.

Les coffres extérieurs de volets roulants, en saillie de la façade, sont strictement interdits.

Bardages bois existants

Dans le cas de bardages bois existants en façade des constructions à restaurer ou réhabiliter, ceux-ci doivent être conservés, ou à défaut remplacés à la condition express de respecter le même sens d'orientation que les planches d'origine (très souvent dans le sens vertical).

Ouvertures et percements

Dans le cas d'une réhabilitation, d'une restauration ou d'un changement de destination d'une construction existante présentant un intérêt architectural ou patrimonial et reportée comme tel au document graphique du présent règlement :
- les ouvertures doivent être plus hautes que larges, à l'exception d'ouvertures traditionnelles de type oculus ou demi-oculus ;
- les volets battants à lames verticales sont à privilégier.

Toits et couvertures

En cas de réfection des toitures, la forme, la pente et l'inclinaison des toits d'origine devront être conservées.

De même, il conviendra de mettre en œuvre les mêmes matériaux de couverture que ceux existants : tuiles canal, tuiles de Marseille, chaume, ardoises. Le remplacement de tout ou partie des couvertures devra respecter strictement l'aspect et la couleur de la couverture d'origine. Dans le cas d'une réfection de toiture en tuiles, privilégier la couleur rouge, sans dessin, unie ou de ton vieilli. Dans le cas où il est nécessaire de mettre en place des tuiles neuves, leur présence doit être la moins visible possible, un panachage avec des tuiles récupérées doit pouvoir être réalisé.

Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public. En cas d'impact visuel important, les panneaux solaires pourront être refusés, ou à défaut, une implantation au sol pourra être conseillée.

Les couvertures en tôle ou plaque bitumée ondulées sont strictement interdites pour toute annexe supérieure à 10 m².

Agrandissement et extension

La création d'extensions doit tenir compte des volumes existants, de la composition des façades, de la configuration des toitures et de l'aspect général du bâtiment d'origine. En ce sens, les extensions devront disposer d'une forme simple : carrée ou rectangulaire, et ne seront en aucun cas plus haute que le bâtiment d'origine.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

De surcroit, les extensions situées en façade principale donnant sur rue sont proscrites. La pente du toit de l'extension sera identique dans le prolongement et le même plan que celle de la construction d'origine. Le matériau de couverture sera identique ou d'aspect identique au matériau de la construction d'origine.

Les surélévations de toit sont interdites.

Changement de destination d'un bâtiment

Les travaux prévus sur les éléments bâtis, identifiés aux documents graphiques du présent règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination doivent respecter les dispositions suivantes :
- obligation de respecter le plan, la forme et les volumes initiaux et les proportions du bâtiment d'origine,
- la conservation des matériaux d'origine et/ou restauration à l'identique sera privilégiée ainsi que la palette de couleurs d'origine (menuiserie, enduit, tuiles…) devra être préservée ;
- l'aspect extérieur du bâtiment d'origine doit être conservé ; dans le cas d'un bâtiment existant à ossature et bardage bois, le remplacement éventuel des planches est autorisé à condition de respecter la même largeur et la même teinte des planches d'origine et sous réserve de respecter le même sens d'orientation que les planches d'origine (très souvent dans le sens vertical). La construction de parois en dur (parpaings, briques, béton cellulaire…) est interdite.

En cas de changement de destination d'une ancienne grange, outre les dispositions prévues au paragraphe précédent concernant les ouvertures et percements, la pose éventuelle de volets roulants coulissants devra impérativement s'intégrer dans le volume de la construction :
- le volet devra coulisser contre la menuiserie en retrait du mur de façade et préserver le bardage bois préexistant ;
- la pose de coffres extérieurs, en saillie de la façade, est strictement interdite.

Les bâtiments identifiés au document graphique du présent règlement comme pouvant changer de destination ne peuvent faire l'objet d'aucune extension ni surélévation.

De surcroit, dans le cas de l'existence d'un avant-toit (ou auvent) réalisé en charpente bois apparente, celui-ci doit obligatoirement être conservé, ou à défaut restauré, de manière à conserver le caractère traditionnel de l'élément. Il est par ailleurs formellement interdit de fermer l'avant-toit (ou auvent) sur tout ou partie de ses côtés.

Clôtures sur voies et traitement entre l'espace public et les constructions

Lorsque la parcelle est bordée par un fossé, les clôtures devront être implantées à plus d'1 m des berges de ce fossé.

Dans la zone N ainsi que dans les secteurs NP et NS, les clôtures devront être constituées :
- soit d'éléments à claire-voie sans possibilité d'être rehaussées d'un mur bahut,
- soit d'une haie vive formant clôture, en tenant compte du guide de recommandations du PNR, portant sur la palette végétale d'essences locales dans le parc naturel régional, ci-annexé au présent règlement à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type genêt ou bruyère arbustive notamment) afin de réduire la vulnérabilité au risque incendie.

Dans les autres secteurs, à l'exception du secteur Ncu :
- les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent présenter le même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur, dans la limite de 1,50 mètre au-dessus du sol naturel ;
- les clôtures situées sur l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti, devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :
  - mur de pierres maçonné ou enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,50 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
  - éléments à claire-voie, surmonté ou non d'un mur bahut et dont la hauteur totale de la clôture (mur bahut inclus) ne pourra pas excéder 1,50 mètre ; dans le cas de l'édification d'un mur bahut, sa hauteur maximale n'excédera pas de 0,60 mètre.
  - haie vive formant clôture, en tenant compte du guide de recommandations du PNR, portant sur la palette végétale d'essences locales dans le parc naturel régional, ci-annexé au présent règlement à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type genêt ou bruyère arbustive notamment) afin de réduire la vulnérabilité au risque incendie.

Dans tous les cas, les haies monospécifiques et d'essences non locales (constituées notamment de thuyas, cyprès de Leyland, cupressocyparis, lauriers palme, etc.) sont interdites.

Dans la zone N et tous les secteurs, les clôtures sur limites séparatives seront composées soient :
- d'un grillage perméables d'une hauteur maximale de 1,20 m avec des passages à « faune » de 20 cm x 20 cm disposés à intervalles fixes (tous les 100 mètres) sur une hauteur de 30 cm,

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

- soit d'une clôture végétale à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type genêt ou bruyère arbustive notamment) afin de réduire la vulnérabilité au risque incendie.

Lorsque la parcelle est au contact d'une zone urbaine, les clôtures devront respectées l'article 11 de la zone urbaine concernée.

Par ailleurs, les matériaux suivants sont interdits :
- les plaques de béton, parpaings nus, PVC,
- les palissades pleines en bois,
- les clôtures à planches pleines et jointives,
- les parois en bois tressé,
- les clôtures en brande et autres végétaux secs (de type genêt ou bruyère arbustive notamment),
- les ferronneries fantaisistes de style « baroque ».

3 – Dispositions relatives aux nouvelles constructions liées à l'implantation de parc photovoltaïque ou d'unité de méthanisation

Façades et matériaux

Dans les secteurs autorisés pour l'implantation de tels dispositifs, les constructions et installations admises devront être conçues de sorte à limiter leur impact visuel depuis les principales voies de circulation traversant la commune de Mios.

Clôtures

La hauteur maximale admise pour les clôtures est de 2,50 mètres. Par ailleurs, afin de limiter l'impact visuel de celles-ci, elles devront être exclusivement constituées de grillage, quelles que soient les limites parcellaires concernées.

4 – Dispositions relatives aux autres nouvelles constructions

Façades et matériaux

Les matériaux naturels sont fortement recommandés, notamment la pierre appareillée, la brique, le bois (naturel ou teinté) et les matériaux enduits se rapprochant des teintes des enduits traditionnels, proches des teintes naturelles de la pierre (blanc, blanc cassé, beige, crème, gris clair, jaune ivoire, ton sable ou pierre de gironde, à l'exception de toute autre couleur).

Par ailleurs, l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux bruts non conçus pour être laissés apparents (parpaings, béton, briques creuses, carreaux de plâtres…) est interdit. Sont également interdits les volumes compliqués et tout pastiche d'architecture typique d'une autre région.

Les descentes d'eaux pluviales doivent être situées de manière à demeurer discrètes sur la façade.

L'utilisation de couleurs différentes entre les menuiseries, les enduits et les éléments de portails ou murs de clôture est autorisée dans la limite de 3 couleurs différentes au maximum.

Les constructions bois en rondins sont interdites.

Ouvertures et percements

Les volets battants à lames verticales sont à privilégier.

A défaut, les volets roulants devront coulisser contre la menuiserie en retrait du mur de façade. Les coffres extérieurs de volets roulants, en saillie de la façade, sont strictement interdits.

Volumétrie

La longueur maximale de chaque mur de façade, mesurée en ligne droite dans toute direction sans tenir compte des décrochés des constructions, ne doit pas dépasser 25 mètres (construction plus extension éventuelle).

Toits et couvertures

Les toitures des constructions principales doivent présenter l'aspect soit d'une toiture terrasse, soit d'une toiture à pentes (deux pentes minimum) comprises entre 20% et 40%. Des pentes plus fortes pourront être ponctuellement acceptées (constitution d'un fronton de type arcachonnais, style « aisselier »). Des pentes plus faibles pourront également être autorisées pour les constructions annexes, tels que garages ou abris de jardins implantés isolément de la construction principale, dans la limite d'une pente de 20%.

Les toitures à pentes doivent être couvertes de tuiles et conserver l'aspect naturel de la tuile en terre cuite. Les tuiles émaillées, ainsi que les tuiles de couleur noire, grise ou toutes autres couleurs sont proscrites, de même que tout autre type de revêtement de couverture.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Toutefois, les revêtements des couvertures en bardeau bitumé sont admis pour les constructions annexes indépendantes des constructions principales. Les couvertures en verre, ou aspect verre, sont également autorisées pour les vérandas. Les couvertures en tôle ondulée sont strictement interdites pour toute annexe supérieure à 10 m².

En cas d'avant toit, les débords de toiture doivent être supérieurs ou égaux à 50 cm.

Les panneaux solaires sont admis sous réserve d'être intégrés dans le prolongement de la toiture, selon le même angle d'inclinaison, de sorte à assurer leur intégration urbaine, notamment pour les vues depuis l'espace public. Dans le cas de toitures terrasses, les capteurs solaires devront avoir un angle d'inclinaison au plus égal à 35% et être cachés de la rue par des acrotères de hauteur suffisante.

Clôtures sur voies et traitement entre l'espace public et les constructions

Dans toute la zone N ainsi que dans les secteurs Np et NS, les clôtures devront être constituées soit d'éléments à claire-voie sans possibilité d'être rehaussées d'un mur bahut, soit d'une haie vive formant clôture, en tenant compte du guide de recommandations du PNR, portant sur la palette végétale d'essences locales dans le parc naturel régional, ci-annexé au présent règlement.

Dans les autres secteurs, à l'exception du secteur Ncu :
- les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti avec l'espace public doivent présenter le même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent. La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur, dans la limite de 1,50 mètre au-dessus du sol naturel ;
- les clôtures situées sur l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti, devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- mur de pierres maçonné ou enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,50 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- éléments à claire-voie, surmonté ou non d'un mur bahut et dont la hauteur totale de la clôture (mur bahut inclus) ne pourra pas excéder 1,50 mètre ; dans le cas de l'édification d'un mur bahut, sa hauteur maximale n'excédera pas de 0,60 mètre ;
- grillage de couleur noire ou vert foncé ne pouvant excéder 1,50 m doublé d'une haie vive d'essences locales variées ;
- haie vive formant clôture, en tenant compte du guide de recommandations du PNR, portant sur la palette végétale d'essences locales dans le parc naturel régional, ci-annexé au présent règlement à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type genêt ou bruyère arbustive notamment) afin de réduire la vulnérabilité au risque incendie.

Dans tous les cas, les matériaux suivants sont interdits :
- les plaques de béton, parpaings nus, PVC,
- les palissades pleines en bois,
- les clôtures à planches pleines et jointives,
- les parois en bois tressé,
- les clôtures en brande,
- les ferronneries fantaisistes de style « baroque ».

Dans le cas de la composition de haies vives formant ou doublant une clôture, il convient de s'appuyer sur le guide de recommandations du PNR, portant sur la palette végétale d'essences locales dans le parc naturel régional, ci-annexé au présent règlement.

En tout état de cause, les haies variées d'espèces locales et adaptées à la région sont à privilégier tels que Cornouiller sanguin, Noisetier, Aubépine, Fusain d'Europe, Bourdaine, Houx, Troène des bois, Prunellier, Nerprun alaterne, Groseillier à maquereau, Eglantier, Laurier tin, Saule (roux, pourpre ou des vanniers), Viorne (mancienne et obier) Seringat, Abellia, Spirée, Oranger du Mexique, Eleagnus.

Par ailleurs, les haies monospécifiques et d'essences non locales (constituées notamment de thuyas, cyprès de Leyland, cupressocyparis, lauriers palme, etc.) sont interdites.

Dans le cas d'une haie vive formant clôture, en tenant compte du guide de recommandations du PNR, portant sur la palette végétale d'essences locales dans le parc naturel régional, ci-annexé au présent règlement, les végétaux secs (de type genêt ou bruyère arbustive notamment) sont interdits afin de réduire la vulnérabilité au risque incendie.

Article N-12 : Stationnement

Article non réglementé.

Envoyé en préfecture le 04/10/2024
Reçu en préfecture le 04/10/2024
Publié le
ID : 033-213302847-20241003-D2024_66-DE

Article N-13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations

En complément et dans le respect des dispositions générales communes à toutes les zones, telles que définies au titre I du présent règlement, les dispositions suivantes sont applicables :

1- Coefficient de pleine terre

1) Au sein de la zone NP :

L'aménagement des terrains doit intégrer une part minimale d'espaces favorables au développement de la nature à travers un coefficient de pleine terre de 70% minimum de la surface totale de l'unité foncière.

2- Traitement des espaces libres

1) Au sein des secteurs NL :

Les aires de stationnement, les accès et les circulations intérieures aux zones ne seront pas imperméabilisées et devront obligatoirement permettre le libre écoulement des eaux de pluie.

3 - Dispositions relatives aux éléments paysagers présentant un intérêt patrimonial

Les ensembles paysagers, haies et arbres isolés identifiés au titre du patrimoine d'intérêt végétal (article L151-23 du Code de l'Urbanisme), reportés comme tels au document graphique du présent règlement doivent être intégralement conservés et mis en valeur.

A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur un terrain concerné par une telle protection sont soumis à autorisation préalable et doivent être conçus pour garantir la préservation du patrimoine paysager considéré d'intérêt local et protégé comme tel.

Les constructions, aménagements ou travaux pourront être refusés si l'opération projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité contribuant à l'intérêt paysager du secteur. A l'exception des sujets isolés, la destruction partielle d'un ensemble paysager identifié et reporté comme tel au document graphique pourra, le cas échéant, être admise à la double condition :
- de démontrer de manière évidente que la construction, les travaux ou les installations projetés sur le terrain d'assiette sont compromis du fait de ladite protection paysagère (configuration du terrain, desserte par les réseaux et la voirie, nature des sols, etc.) ;
- de ne pas entrainer la destruction de plus de 15% de la surface de l'ensemble paysager identifié.

Les présentes dispositions ne sont pas applicables aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments d'intérêt paysager identifiés au document graphique.

4 - Dispositions relatives aux EBC

Les espaces boisés classés figurant au document graphique du présent règlement sont à conserver ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 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. Les défrichements sont de surcroit interdits et les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

En outre, toutes les constructions devront être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à un Espace Boisé Classé, qu'il soit situé sur le terrain d'assiette du projet ou sur une parcelle contiguë à celui-ci.

Article N-14 : Coefficient d'occupation du sol (COS)

Article supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

Article N-15 : Performances énergétiques et environnementales

Article non réglementé.

Article N-16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Article non réglementé.