

GERS
ORDAN-LARROQUE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Maîtrise d'œuvre

**AMENA-Etudes
PLURALITÉS
TEP**

06 82 05 00 64
vzerbib1@gmail.com

1^{ère} RÉVISION

Arrêté le :

Approuvé le :

Exécutoire le :

RÈGLEMENT
PIÈCE ÉCRITE

4.1

SOMMAIRE

EFFETS DU PLU ET DISPOSITIONS GÉNÉRALES	P. 3
ZONE U	P. 10
ZONE UE	P.20
ZONE AU	P. 26
ZONE A	P.33
ZONE N	P.41
ANNEXES	P. 47

EFFETS DU PLU ET DISPOSITIONS GÉNÉRALES

EFFETS DU PLU

CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune d'Ordan-Larroque.

Avertissement : les références et rappels aux dispositions réglementaires ou législatives citées dans le règlement sont ceux applicables au moment de l'approbation du PLU. En cas de modification ultérieure de ces références, les nouvelles références sont à prendre en compte en lieu et place de celles figurant dans le présent règlement.

RAPPEL DE LA PORTÉE JURIDIQUE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Tous les travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le PLU doivent être conformes au présent règlement et à ses documents graphiques, qu'ils soient exécutés par une personne publique ou privée, et qu'ils soient soumis à autorisation, à déclaration ou dispensés de toute formalité.

En outre, ces travaux ou opérations doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

Seules les constructions et travaux dispensés de toute formalité uniquement en raison de la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés, et mentionnées à l'article R.421-5 du Code de l'Urbanisme (L.421-8, L.421-5b) peuvent ne pas être conformes aux présentes règles d'urbanisme.

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par le Code de l'Urbanisme (article L.152-3 à L.152-6).

ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions du règlement de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- l'article L.111-11 du Code de l'Urbanisme (desserte insuffisante par les réseaux)
- les articles suivants du règlement national d'Urbanisme : R.111-2 (salubrité et sécurité publique), R.111-4 (archéologie), R.111-25 (stationnement), R.111-26 (préoccupations d'environnement), R.111-27 (caractère ou intérêt des lieux avoisinants, sites, paysages naturels ou urbains, perspectives monumentales)
- les articles L.111-6 et L.111-7 du Code de l'Urbanisme en dehors des zones d'études définies par le PLU (route à grande circulation)
- l'article L.111-2 du Code de l'Urbanisme (voies spécialisées)
- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - les zones d'aménagement différées*
 - le droit de préemption urbain*
 - les zones d'aménagement concerté*

EFFETS DU PLU ET DISPOSITIONS GÉNÉRALES

les périmètres sensibles

les périmètres de restauration immobilière

les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres,

- les dispositions du Code du Patrimoine relatives aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive,
- l'article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime, qui instaure un principe de réciprocité des règles de recul affectant les constructions de tiers vis à vis des bâtiments agricoles, lorsque de telles règles existent pour ces bâtiments agricoles,
- les dispositions du décret n° 95.21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres, reprises en annexe au plan.

ÉLÉMENTS PORTÉS SUR LES PLANS DE ZONAGE

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU délimite des zones urbaines (*U, UE*), des zones à urbaniser (*AU*) et des zones agricoles, naturelles ou forestières (*A, N*).

Ces zones peuvent être subdivisées en secteurs, identifiés par des indices (lettres ou chiffres) ajoutés à cette nomenclature.

Chaque zone est dotée d'un règlement spécifique en plus des dispositions générales. S'il n'est rien précisé dans le règlement spécifique d'une zone, ce sont les dispositions générales qui s'appliquent. De même, lorsqu'un article du règlement mentionne une zone sans distinction d'indice, les dispositions prescrites par l'article s'applique à la totalité de la zone et de ses secteurs.

Le PLU délimite les zones suivantes :

U	Zone urbanisée équipée divisée en secteurs : <ul style="list-style-type: none">- secteur UA correspondant au cœur de village. Dans cette zone, le tissu existant est pérennisé.- secteur UB correspondant aux quartiers d'urbanisation récente d'Ordan-Larroque. Il s'agit d'un tissu urbain de type pavillonnaire raccordable au réseau public d'assainissement.- secteur UC correspondant aux hameaux/quartiers et aux extensions urbaines relevant de l'assainissement autonome et où une certaine densification est autorisée en comblement de « dents creuses » et, éventuellement, par division parcellaire.- secteurs UD (quartiers récents) et UH (hameaux historiques) qu'il n'est pas prévu de densifier. Dans ces secteurs, seules les extensions, les annexes et les changements de destination sont autorisés sous conditions.- secteur U_{eq}, dédié aux équipements d'intérêt collectif et services publics.- secteur UL, dédié à l'hébergement touristique de plein air.- secteur US correspondant au Foyer Castel Saint-Louis. <p>Une partie de cette zone est concernée par les risques d'inondation (secteurs tramés « zone inondable »)</p>
----------	---

EFFETS DU PLU ET DISPOSITIONS GÉNÉRALES

UE	Zone équipée à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales.
AU	Zone destinée à être urbanisée à court ou moyen terme. La zone comprend 3 secteurs : AUa, AUb et AU0, secteurs mitoyens dont l'ouverture à l'urbanisation se fera progressivement et dans un ordre prévu selon la programmation définie dans le cadre de l'OAP.
A	Zone faisant l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agricole des terres. La zone comprend : <ul style="list-style-type: none"> - Secteur A_h regroupant de 1 à 4 habitations implantées sur des parcelles contiguës - Secteur A_p de protection paysagère - STECAL A_{ag} défini autour des sièges d'exploitation agricole ; - STECAL A_{ae} défini autour des projets d'activités économiques ; - STECAL A_{ac} défini autour du chenil de la SPA ; - STECAL A_{bt} défini autour du ball-trap ; Une partie de cette zone est concernée par : <ul style="list-style-type: none"> - Les risques d'inondation (secteurs tramés « Zone inondable »). - Les secteurs de vestiges archéologiques (secteurs tramés « Site archéologique »)
N	Zone faisant l'objet d'une protection particulière (risque naturel, qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, existence d'une exploitation forestière, espace naturel...). La zone comprend : <ul style="list-style-type: none"> ➤ Secteur N_p (protection des paysages) ➤ Secteur N_{zh} (zones humides) Une partie de cette zone est concernée par : <ul style="list-style-type: none"> - Les risques d'inondation (secteurs tramés « Zone inondable »). Les secteurs de vestiges archéologiques (secteurs tramés « Site archéologique »)

ZONAGE D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF ET NON COLLECTIF

Le PLU délimite en application de l'article L.151-24 du Code de l'Urbanisme :

- les zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées,
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où la commune est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement.

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Le PLU délimite les emplacements réservés suivants (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme) :

NUMÉRO	DESTINATION	BÉNÉFICIAIRE	SURFACE (en m ²)
1	Aménagement routier de sécurité	Conseil Départemental	5800
2	Elargissement de la voie communale d'Ordan - largeur : 3 m	Commune	355
3	Création d'une aire de stationnements	Commune	1700
4	Elargissement du chemin rural de Mézerac - largeur : 3 m	Commune	1400

EFFETS DU PLU ET DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Ces emplacements sont limités à la stricte destination quel que soit leur zonage.

ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Le PLU délimite (articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme):

- les terrains classés comme espaces boisés à conserver et à protéger,
- les arbres, les haies et les plantations d'alignements classés comme espaces boisés à conserver et à protéger.

***Rappel :** Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit. Les défrichements sont interdits. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration.*

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisées, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit de la ligne 2 X 63 KV les abattages d'arbres et de branches se trouvant à proximité des conducteurs aériens pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938).

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES : OUVRAGES TECHNIQUES

Les installations et ouvrages techniques liés au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés si ces installations respectent le corps de règle de la zone concernée.

Tous travaux à proximité des lignes électriques et des canalisations de distribution et de transports de gaz nécessitent la consultation du service gestionnaire de la servitude au stade du projet.

Les réseaux de distribution de gaz, en raison de leur règlement de sécurité (classement en catégorie A et B), nécessitent une densité de construction à leur voisinage (bande de 200 mètres axée sur la canalisation) une densité maximum peut être imposée.

Dans les secteurs boisés, pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisées, sur un couloir de 40 mètres au droit de la ligne à 2 X 63 KV, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1983 modifiant l'alinéa 4 de l'article 12 de la loi du 15 juillet 1906).

Les gestionnaires des canalisations de distribution et de transports de gaz et des lignes électriques seront consultés pour toute demande de certificat d'urbanisme, de permis de construire, de permis de lotir situés à moins de 100 mètres de ces réseaux.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

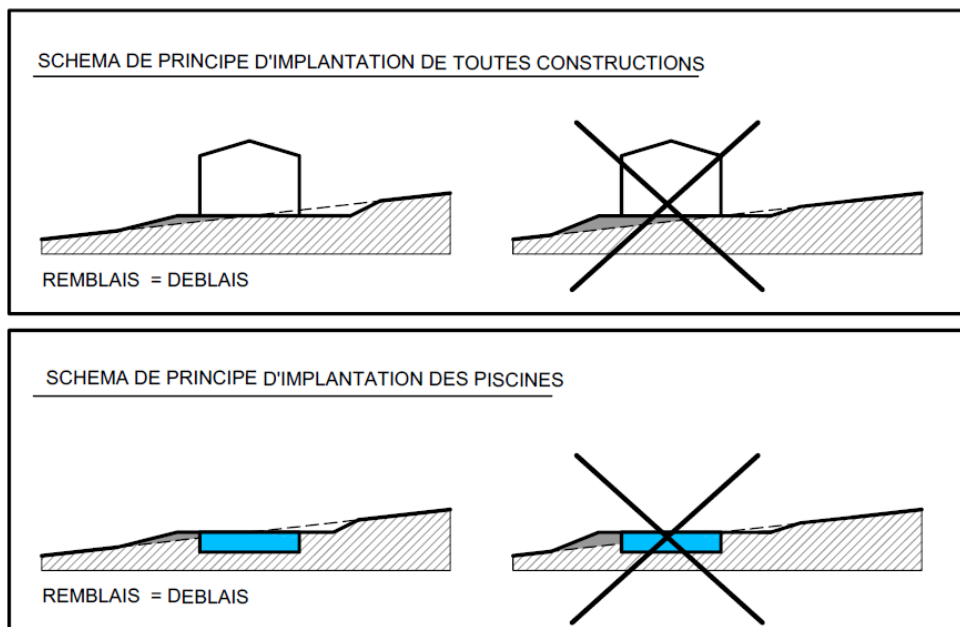
EFFETS DU PLU ET DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Est notamment admise l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre des principes liés au développement durable (bâtiments de type HQE, BBC, bioclimatique, passif, utilisation d'énergies renouvelables, etc.).

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nu.

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leur volume et leur aspect.

La topographie du terrain doit être respectée et les niveaux de la construction doivent être répartis selon la pente. Tout projet de construction doit limiter au maximum les mouvements de terrains susceptibles de porter atteinte à la qualité paysagère du site ou de l'opération ou pouvant générer une gêne aux constructions voisines.



MAJORATION DES DROITS À CONSTRUIRE POUR FAVORISER LA DIVERSITÉ DE L'HABITAT

En application de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme, le volume constructible résultant de l'application des règles du PLU - emprise au sol, hauteur et gabarit - peut être majoré de 30 % (pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation).

L'application de cette majoration ne pourra pas avoir pour effet de réduire les règles de recul.

ADAPTATIONS CONCERNANT LE BÂTI EXISTANT

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, une autorisation d'urbanisme peut être accordé pour des travaux, qui ont pour objet de régulariser ou d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui n'augmente pas cette non-conformité (ainsi la reconstruction d'un bâtiment existant pourra s'implanter dans les mêmes conditions que l'existant).

EFFETS DU PLU ET DISPOSITIONS GÉNÉRALES

RECONSTRUCTIONS A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L.111-15) à condition de respecter les nouvelles normes énergétiques en vigueur (notions de performances énergétiques).

RESTAURATIONS DE BÂTIMENTS

Sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (article L.111-23).

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS PARTICULIÈRES

Les dispositions du présent règlement ne concernent pas les occupations et utilisations des sols suivantes :

- les murs de soutènement,
- les ouvrages d'infrastructure terrestre ainsi que les outillages, les équipements ou les installations techniques directement liés à leur fonctionnement, à leur exploitation ou au maintien de la sécurité de la circulation routière,
- les canalisations, lignes ou câbles, lorsqu'ils sont souterrains.

APPLICATION DES RÈGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE

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, la totalité des règles édictées par le PLU est appréciée au niveau de l'ensemble du projet (article R.151-21 du Code de l'Urbanisme).

PERMIS DE DÉMOLIR

Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les zones couvertes par les servitudes AC1 (monument historique classé ou inscrit).

PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

En application de l'article R.425-31, tous les dossiers de demandes de permis concernant des travaux mentionnés aux articles **R.523-4, R.523-6 à R.523-8 du Code du Patrimoine** devront être transmis au Préfet de Région – Service Régional de l'Archéologie de Midi-Pyrénées (Direction Régionale des Affaires Culturelles), dans les conditions prévues par le décret susvisé.

Les travaux mentionnés à l'article R.523-5 du Code du Patrimoine doivent, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire ou d'aménager en application du Code de l'Urbanisme, faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du même service.

Les zones géographiques archéologiques (secteurs tramés « sites archéologiques ») sont de plus soumises aux conditions suivantes :

- tous les dossiers de demandes de permis de construire et de démolir, d'autorisation d'installation et de travaux divers doivent être transmis au préfet de Région

EFFETS DU PLU ET DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- les travaux visés à l'art R.442.3.1 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

RAPPEL CONCERNANT LES TERRAINS ENCLAVÉS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Tout projet de construction faisant appel à des matériaux ou techniques relatives aux énergies renouvelables ou à la réalisation d'économies d'énergies sera autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Est notamment admise l'utilisation de matériaux ou de techniques innovantes découlant de la mise en œuvre des principes liés au développement durable (bâtiments de type HQE, BBC, bioclimatique, passif, utilisation d'énergies renouvelables, etc.).

STATIONNEMENT

La délivrance du permis de construire pourra être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou des aménagements à réaliser sauf impossibilité technique liée à l'implantation de la construction, à la topographie ou à la configuration de l'unité foncière ou encore à des raisons de sécurité.

A défaut de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires au stationnement sur l'unité foncière supportant l'opération et conformément, l'aménageur peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions (article L.151-33 du Code de l'Urbanisme).

ZONE U

SOUS SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Rappel : tout ce qui n'est pas autorisé sous réserve (paragraphe 1.1) ou interdit (paragraphe 1.2) est tacitement autorisé.

I – Destinations et sous-destinations

1.1 Sont autorisés, sous réserve d'être compatible avec le voisinage de l'habitat, que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères:

- Les constructions à usage de commerces et activités de service ou de bureaux ;
- Les constructions à usage d'entrepôts liés à une activité existante sur la même unité foncière* ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement ;
- Dans le secteur U_{eq}, les équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement ;
- Dans les secteurs UH et UD seules sont autorisées les extensions, annexes aux constructions existantes à usage d'habitations et la mise aux normes des bâtiments agricoles. Les changements de destination à vocation d'habitation, de commerce de détail et artisanat ou de bureau sont autorisés. Sont également autorisés les installations et ouvrages techniques liés au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Dans le secteur UL, seules sont autorisées les constructions liées et nécessaires à l'activité d'hébergement touristique existante ainsi que les installations et ouvrages techniques liés au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Dans le secteur US, seules sont autorisées les constructions liées et nécessaires à l'activité du Foyer Castel Saint-Louis ainsi que les installations et ouvrages techniques liés au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Dans les secteurs tramés concernant les espaces repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les annexes* y compris les piscines, sous réserve de rester discrètes depuis la voie publique.

1.2 Sont interdits :

- Les constructions à usage agricole et forestier ;
- Les occupations et utilisations du sol liées à l'ouverture et à l'exploitation des carrières et des gravières ;
- Les dépôts à ciel ouvert ;
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ;
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attraction ;
- Les terrains de sports motorisés ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;

ZONE U (habitat)

- Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception de celles autorisées au paragraphe 1.1 ;
- Dans le secteur U_{eq}, toutes les constructions et installations non nécessaires ou liées aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Dans les secteurs UH et UD, les constructions à usage d'habitation ou d'activités à l'exception de celles autorisées au paragraphe 1.1 ;
- Dans le secteur UL, toutes les constructions et installations à l'exception de celles autorisées au paragraphe 1.2 pour ce secteur ;
- Dans le secteur US, toutes les constructions et installations à l'exception de celles autorisées au paragraphe 1.2 pour ce secteur ;
- Dans le secteur tramé concernant les espaces repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, toutes les constructions à l'exception de celles autorisées au paragraphe 1.1 pour ce secteur.

II - Mixité sociale et fonctionnelle

La réalisation de programmes de logements comportant des logements sociaux* ou intermédiaires*, définis à l'article L.302-16 du Code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible (*se reporter au chapitre "emprise au sol"*).

SOUS SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Par dérogation à l'article 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme, les dispositions ci-après s'appliquent à chacune des parcelles de l'opération.

I - Volumétrie et implantation des constructions

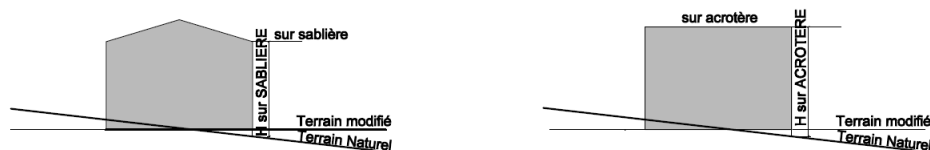
1.1 Emprise au sol* des constructions

- **Secteurs UA et UH** : non réglementée
- **Secteur UB** : l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 35% de l'unité foncière* comprise dans la zone concernée. L'emprise au sol* des constructions est portée à 45% dans le cadre de la réalisation de programmes de logements comportant des logements sociaux* ou intermédiaires*. L'emprise au sol des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.
- **Secteurs UC, UD, UL et US** : l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de l'unité foncière* comprise dans la zone concernée.

1.2 Hauteur* des constructions

La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière* ou sur l'acrotère*, à partir du point le plus bas du sol naturel*, en pied de la construction avant travaux et hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc.

- La hauteur des constructions usage d'habitation autorisées est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée sans pouvoir excéder 6 mètres ;
- La reconstruction, la surélévation ou l'aménagement de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sera admise dans la limite de la hauteur des murs existants à la date de la demande et sous réserve d'une bonne insertion dans le site ;
- La hauteur des annexes* des constructions à usage d'habitation et d'activité est limitée à 3,5 mètres ;
- **En secteur UA** dans le périmètre tramé sur les documents graphiques, les surélévations sont interdites y compris dans le cadre de démolition et reconstruction ;
- La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ne pourra excéder 9 mètres ;
- La hauteur des installations et ouvrages techniques liés au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée sous réserve d'une bonne insertion dans le site.



Construction principale: Hauteur sur sablière ou sur acrotère/ terrain naturel = 6.00m maxi
Equipement d'intérêt collectif et service public: Hauteur sur sablière ou sur acrotère/ terrain naturel = 9.00m maxi
Annexe: Hauteur sur sablière ou sur acrotère/terrain naturel = 3.50m maxi

1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les surélévations, extensions* ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine à condition que cela ne nuise pas à la sécurité publique.

Dans les secteurs UA et UH, toute construction ou installation nouvelle sera implantée :

- A l'alignement de la voie publique ou à l'alignement des constructions mitoyennes.

Dans le secteur UB, toute construction ou installation nouvelle sera implantée :

- Soit à l'alignement de la voie publique ;
- Soit à une distance de l'alignement au moins égale à 3 mètres sauf impossibilité technique dûment justifiée liée à la topographie, à la configuration de l'unité foncière* ou à des raisons de sécurité.
- Les annexes pourront être implantées différemment.

Dans les secteurs UC et UD, toute construction ou installation nouvelle sera implantée :

- A une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres sauf impossibilité technique dûment justifiée liée à la topographie, à la configuration de l'unité foncière* ou à des raisons de sécurité.

Dans les secteurs U_{eq}, UL et US, l'implantation des constructions n'est pas réglementée.

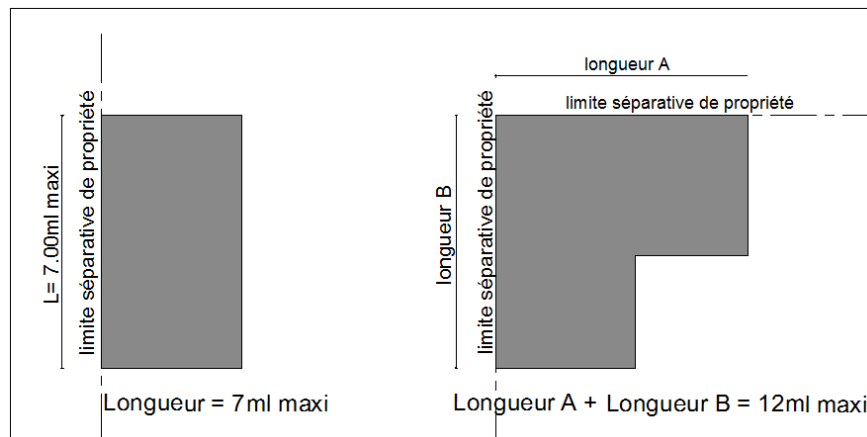
1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Dans les secteurs UA, UB et UH, toutes construction et extension sera implantée :

- Soit en limite séparative ;
- Soit à une distance des limites au moins égale à la moitié de leur hauteur*, sans toutefois être inférieure à 3 mètres ;
- Les piscines devront se tenir à une distance minimale d'un mètre de la limite séparative (la mesure sera prise depuis le bord intérieur de la piscine sans prendre en compte la plage périphérique) ;
- Les annexes* (hors piscine) peuvent être implantées en limite séparative sous réserve qu'elles n'excèdent pas 2,5 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel sur ladite limite ainsi qu'une longueur cumulée de 12 mètres sans pouvoir excéder 7 mètres d'un seul tenant sur une même limite séparative.

Dans les secteurs UC et UD, toute construction ou installation nouvelle sera implantée :

- A une distance des limites au moins égale à la moitié de leur hauteur, sans toutefois être inférieure à 3 mètres ;
- Les piscines devront se tenir à une distance minimale de 5 mètres de la limite séparative (la mesure sera prise depuis le bord intérieur de la piscine sans prendre en compte la plage périphérique) ;
- Les annexes* (hors piscine) peuvent être implantées en limite séparative sous réserve qu'elles n'excèdent pas 2,5 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel sur ladite limite ainsi qu'une longueur cumulée de 12 mètres sans pouvoir excéder 7 mètres d'un seul tenant sur une même limite séparative.



Dans les secteurs **U_{eq}**, **UL** et **US**, l'implantation des constructions n'est pas réglementée.

1.5 Implantation des constructions sur une même propriété

- Dans les secteurs **UA**, **UB** et **UH** : non réglementée.
- Dans les secteurs **UC** et **UD** : une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.
- Dans les secteurs **U_{eq}**, **UL** et **US** : non réglementée.

II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Façades

- Toutes les maçonneries devront être enduites, y compris les murs-bahut* des clôtures ;
- Tous les éléments traditionnels (génoises*, encadrements de pierre ou briques, etc.) se trouvant sur les façades doivent être conservés.

2.2 Les ouvertures

- Aucune ouverture ancienne présentant un intérêt architectural ne sera démolie.

2.3 Les menuiseries

- Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux de porte, contrevents, châssis, devanture de magasins, etc.) et leurs ferronneries seront dans la mesure du possible maintenues et restaurées.

2.4 Les toitures

- **En cas de toiture en pente :**
 - Les matériaux utilisés devront avoir l'aspect des matériaux traditionnels et locaux, terre cuite, ardoise, etc. ;
 - Les lignes de faitage* devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement sauf raisons techniques liées au développement durable (logiques environnementale et climatique) ;

ZONE U (habitat)

- La pente sera comprise entre 25 et 35% (sauf pour les toitures en ardoises).
- **Pour ce qui concerne les panneaux solaires :**
 - Leur emplacement et leur taille participeront de la composition du plan de la toiture ou de l'enveloppe bâtie ;
 - L'implantation posée en façade est interdite ;
 - Dans les **secteurs UA et UH**, ils devront impérativement être posés et intégrés à la toiture, sans surélévation. La pose des panneaux solaires en balcon ou en façade est interdite.

2.5 Les éléments rapportés

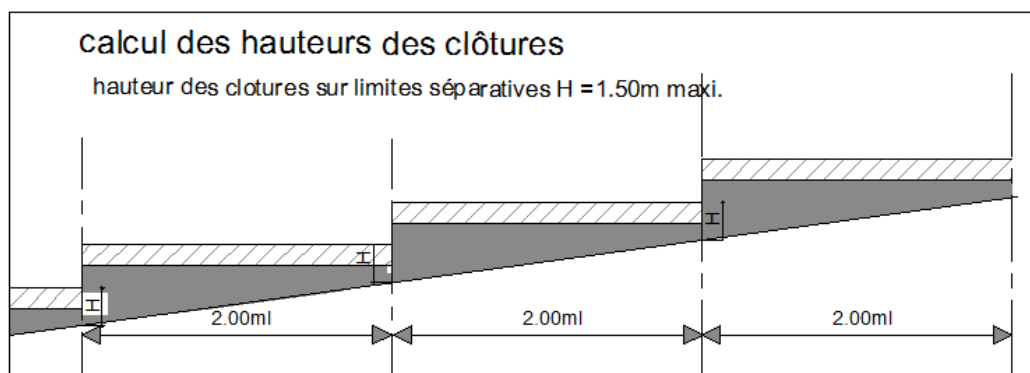
- L'usage de balustres, pilastres, colonnes en béton moulé est interdit ;
- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ainsi que les paraboles devront être rendus, dans la mesure du possible, non visibles depuis le domaine public.

2.6 Les bâtiments annexes*

- Les bâtiments annexes* de la construction principale, y compris celles de moins de 20 m², seront réalisés avec un niveau de construction et de finition soigné et abouti. Les façades seront en harmonie avec l'existant (teintes, volumes) ;
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nu.

2.7 Les clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder une hauteur de 1,5 mètre ;
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit ;
- Les brises-vue, canisses, brandes, écrans et haies artificielles sont interdits ;
- Les dispositifs occultant de plus de 0,60 mètre de hauteur sont interdits ;
- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par tranche de 2 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain.



Les clôtures doivent être constituées soit :

- Par des haies vives de type « urbaines », composées de plusieurs essences végétales pérennes et caduques (*voir exemples d'essences végétales en annexe au présent document*) ;
- D'un dispositif à claire-voie* ou d'un grillage s'appuyant ou non sur un mur-bahut. Ce dispositif pourra être placé entre la haie et la limite d'emprise de l'espace public ;
- S'il est prévu, le mur-bahut* ne pourra excéder 0,60 mètre de hauteur et sera obligatoirement recouvert d'un enduit s'harmonisant avec l'environnement ;
- **En limite avec les zones agricole (zone A) et naturelle (zone N)**, les murs bahuts sont interdits ;
- Pour les constructions implantées sur une ou les deux limites séparatives*, des murs pleins en continuité du bâtiment pourront être autorisés du côté du bâtiment opposé à l'espace public, sous réserve qu'ils n'excèdent pas 2 mètres de hauteur et 4 mètres de longueur à partir du nu de la façade.

III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- **Dans le secteur UB**, 30 % au moins de l'unité foncière* comprise dans la zone concernée devra être non-imperméabilisée et végétalisée ;
- **Dans les secteurs UC et UD**, 50 % au moins de l'unité foncière* comprise dans la zone devra être non-imperméabilisée et végétalisée.

IV - Stationnement

Lorsque les constructions à usage d'habitation sont des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat et pour les structures d'hébergement pour personnes âgées, il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement.

- **Dans les secteurs UA, UH, U_{eq}, US et UL** : non règlementé.
- **Dans les secteurs UB, UC et UD**, il est exigé pour les constructions à usage de :
 - **Habitation** : 2 places de stationnement par logement en dehors des voies publiques, auxquelles se rajoutent, dans les opérations d'aménagement d'ensemble, 1 place pour 2 lots ou logements dans le cadre d'aires de stationnement mutualisé ou de bandes de stationnement en bord de la voie de desserte prévue ;
 - **Bureaux, commerces, services** : 2 places par tranche entière de 100 m² de surface de plancher ;
 - **Artisanat, entrepôt** : 1 place par tranche entière de 80 m² de surface de plancher ;
 - **Restaurants** : 1 place par tranche entière de 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant ;

ZONE U (habitat)

- **Autres constructions** : la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle du cas auquel ces établissements sont le plus directement assimilables.

Le stationnement des véhicules électriques, hybrides et des deux roues sera prévu et devra être conforme à la réglementation en vigueur.

SOUS SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

I - Desserte par les voies publiques ou privées

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 et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie.

L'accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les voies en impasse mesurant plus de 50 mètres de long doivent être aménagées de façon à permettre l'accès et, dans leur partie terminale, la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

II - Desserte par les réseaux

2.1 Eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante.

2.2 Electricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en électricité doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une ligne électrique de capacité suffisante.

2.3 Assainissement

Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

2.4 Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront conservées sur l'unité foncière*. Celles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

ZONE U (habitat)

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouillage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

2.5 Réseaux divers

Pour tous les réseaux dont la desserte peut être réalisée aussi bien en aérien qu'en souterrain (électricité, éclairage public, téléphone, numérique, etc.), la modification, l'extension ou les branchements devront être réalisés en technique préservant l'esthétique et l'architecture (pose sous toiture selon un tracé unique ou souterrain).

Pour tous les réseaux cités ci-dessus, les raccordements nouveaux devront être réalisés en pose sur façade ou en souterrain jusqu'au droit du domaine public.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble et ensembles d'habitations, la réalisation en souterrain est obligatoire. Les fourreaux pour la fibre optique et la recharge des véhicules électriques devront être prévus.

ZONE UE

SOUS SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Rappel : tout ce qui n'est pas autorisé sous réserve (paragraphe 1.1) ou interdit (paragraphe 1.2) est tacitement autorisé.

I – Destinations et sous destinations

1.1 Sont autorisées, sous réserve d'être liées à l'activité existante :

- Les constructions à usage de commerces, d'activités de service et de bureaux ;
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au gardiennage, à la maintenance et au fonctionnement des constructions et installations autorisées dans la zone.

1.2 Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées au paragraphe 1.1 ;
- Les constructions liées à l'activité agricole ou forestière ;
- Les dépôts de matériaux (hors aire d'exposition) en vue directe depuis la RN124 ;
- Les occupations et utilisations du sol liées à l'ouverture et à l'exploitation des carrières ou gravières ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Les constructions liées et nécessaires à l'activité d'hébergement touristique.

SOUS SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I - Volumétrie et implantation des constructions

1.1 Emprise au sol des constructions*

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de l'unité foncière* comprise dans la zone concernée.

1.2 Hauteur* des constructions

La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière* ou sur l'acrotère*, à partir du point le plus bas du sol naturel* avant travaux et en pied de la construction, hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc.

La hauteur des constructions autorisées ne devra pas excéder 9 mètres, sauf nécessités techniques dûment motivées et sous réserve d'un impact visuel acceptable.

1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de la RN 124. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières et aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

L'implantation des constructions devra se faire au minimum à :

- 20 mètres de l'axe de la RD 374 ;
- 5 mètres de la limite d'emprise des autres voies.

1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (prospect H/2) ;
- L'implantation en limite séparative est possible pour l'édification de constructions jumelées d'un volume équivalent.

1.5 Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions, sur une même propriété, doivent être accolées ou implantées à 3 mètres minimum les unes des autres.

II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Façades

- Toutes les maçonneries devront être enduites, y compris les murs-bahut* des clôtures, notamment du côté donnant sur l'espace public ;
- Les constructions devront tendre à une architecture simple. Seuls seront autorisés les revêtements enduits, en bardages bois ou métalliques.

2.2 Les bâtiments annexes*

- Les bâtiments annexes* de la construction principale, y compris celles de moins de 20 m², seront réalisés avec un niveau de construction et de finition soigné et abouti. Les façades seront en harmonie avec l'existant (teintes, volumes).

2.3 Règles générales concernant les clôtures

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont créées, elles ne devront pas excéder une hauteur de 1,5 mètre ;
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit ;
- Les brises-vue, canisses, brandes, écrans et haies artificielles sont interdits ;
- Les dispositifs occultant de plus de 0,60 mètre de hauteur sont interdits.

Les clôtures doivent être constituées soit :

- Par des haies vives de type champêtre (*voir exemples d'essences végétales en annexe au présent document*) ;
- D'un dispositif à claire-voie* ou d'un grillage s'appuyant ou non sur un mur-bahut. Ce dispositif pourra être placé entre la haie et la limite d'emprise de l'espace public ;
- S'il est prévu, le mur-bahut* ne pourra excéder 0,60 mètre de hauteur et sera obligatoirement recouvert d'un enduit s'harmonisant avec l'environnement, du côté donnant sur l'espace public ;
- **Le long de la RD124 et de la RD374**, et pour les constructions nouvelles, un masque végétal est obligatoire. Il devra être constitué d'une haie vive de type champêtre, mêlant plusieurs essences végétales, de préférence locales (*voir exemples d'essences végétales, haie champêtre, en annexe au présent document*) ;
- Les murs-bahuts sont interdits pour les clôtures visibles depuis la RN124 et implantées en limite avec les zones agricole (zone A) et naturelle (zone N).

III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- 20 % au moins de l'unité foncière comprise dans la zone concernée devra être non-imperméabilisée et végétalisée ;
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 100 m² de surface de stationnement ;
- Les dépôts de matériaux (hors aire d'exposition) sont interdits en vue directe depuis la RN124.

IV - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Il sera exigé :

- **Logement de fonction** : 2 places de stationnement par logement ;
- **Bureaux, commerces, services** : 2 places par tranche entière de 100 m² de surface de plancher ;
- **Artisanat, entrepôt** : 1 place par tranche entière de 80 m² de surface de plancher ;
- **Autres constructions** : la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle du cas auquel ces établissements sont le plus directement assimilables.

SOUS SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

I - Desserte par les voies publiques ou privées

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 et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie.

L'accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les voies en impasse mesurant plus de 50 mètres de long doivent être aménagées de façon à permettre l'accès et, dans leur partie terminale, la manœuvre des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères.

Les accès nouveaux depuis la RN 124 sont interdits.

II - Desserte par les réseaux

2.1 Eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante.

2.2 Electricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en électricité doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une ligne électrique de capacité suffisante.

2.3 Assainissement

Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié avant rejet dans ce réseau.

2.4 Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle. Celles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux issues des parkings (de plus de 10 places) subiront un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales.

2.5 Réseaux divers

Pour tous les réseaux cités ci-dessus, les raccordements nouveaux devront être réalisés en pose sur façade ou en souterrain jusqu'au droit du domaine public.

Les fourreaux pour la fibre optique et la recharge des véhicules électriques devront être prévus.

ZONE AU

SOUS SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Rappel : tout ce qui n'est pas autorisé sous réserve (paragraphe 1.1) ou interdit (paragraphe 1.2) est tacitement autorisé.

I - Destinations et sous-destinations

1.1 Sont autorisées, sous réserve d'être compatible avec le voisinage de l'habitat, que toutes les mesures soient prises pour limiter leur impact paysager sur le site et les perspectives paysagères :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement ;
- **En dehors du secteur AU0**, les constructions à usage d'habitation (logement et hébergement ainsi que leurs locaux accessoires) sous réserve qu'elles fassent partie d'une opération d'aménagement d'ensemble et qu'elles respectent les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation jointe au présent dossier de PLU ;
- **En dehors du secteur AU0**, les constructions à usage de commerces, de bureaux et d'activités de service sous réserve qu'elles fassent partie d'une opération d'aménagement d'ensemble et qu'elles respectent les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation jointe au présent dossier de PLU.

1.2 Sont interdits :

- Les constructions à usage agricole et forestier ;
- Les activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception de celles autorisées au paragraphe 1.1 ;
- Les occupations et utilisations du sol liées à l'ouverture et à l'exploitation des carrières et des gravières ;
- Les dépôts à ciel ouvert ;
- Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
- Les terrains de camping ou de caravanage ;
- Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attraction ;
- Les terrains de sports motorisés ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Dans le secteur AU0, toutes les constructions neuves à l'exception de celles autorisées au paragraphe 1.1.

II - Mixité sociale et fonctionnelle

La réalisation de programmes de logements comportant des logements sociaux et intermédiaires*, définis à l'article L.302-16 du Code de la construction et de l'habitation, bénéficie d'une majoration du volume constructible (*se reporter au chapitre "emprise au sol"*).

SOUS SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Par dérogation à l'article 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme, les dispositions ci-après s'appliquent à chacune des parcelles de l'opération.

I - Volumétrie et implantation des constructions

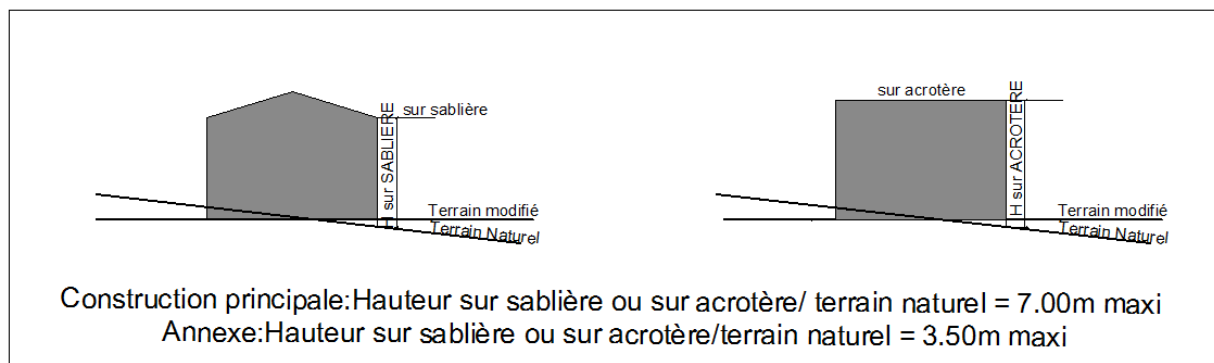
1.1 Emprise au sol* des constructions (une piscine et une annexe de moins de 20 m² sont exclues de cette emprise au sol maximum)

- L'emprise au sol* des constructions ne pourra excéder 35% de l'unité foncière* comprise dans la zone concernée ;
- L'emprise au sol* des constructions est portée à 45% dans le cadre de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires.

1.3 Hauteur* des constructions

La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière* ou sur l'acrotère*, à partir du point le plus bas du sol naturel* avant travaux et en pied de la construction, hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc.

- La hauteur des constructions est limitée à 1 étage + combles habitables sur rez-de-chaussée sans pouvoir excéder 7 mètres ;
- **En secteur AUa**, la hauteur des façades ouest des constructions à usage d'habitation donnant sur la voie communale est limitée à 4,5 mètres ;
- La hauteur des annexes* des constructions à usage d'habitation est limitée à 3,5 mètres.



1.4 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées selon les principes définis par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

1.5 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

- L'implantation des constructions à usage d'habitation se fera sur au moins une limite séparative latérale ;

- Les piscines devront se tenir à une distance minimale d'un mètre de la limite séparative (la mesure sera prise depuis le bord intérieur de la piscine sans prendre en compte la plage périphérique).

1.6 Implantation des constructions sur une même propriété.

Non réglementée.

II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Façades, matériaux et couleurs

- Toutes les maçonneries devront être enduites.

2.2 Les toitures

- **En cas de toiture en pente :**
 - Les matériaux utilisés devront avoir l'aspect des matériaux traditionnels et locaux ;
 - Les lignes de faitage* devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement sauf raisons techniques liées au développement durable (logiques environnementale et climatique) ;
 - La pente sera comprise entre 25 et 35%.
- **Pour ce qui concerne les panneaux solaires**, leur emplacement et leur taille participeront de la composition du plan de la toiture ou de l'enveloppe bâtie.

2.3 Les éléments rapportés

- L'usage de balustres, pilastres, colonnes en béton moulé est interdit ;
- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ainsi que les paraboles devront être rendus, dans la mesure du possible, non visibles depuis le domaine public ;
- L'implantation de panneaux photovoltaïques et solaires posés en façade est interdite.

2.4 Les bâtiments annexes*

- Les bâtiments annexes* de la construction principale, y compris celles de moins de 20 m², seront réalisés avec un niveau de construction et de finition soigné et abouti. Les façades seront en harmonie avec l'existant (teintes, volumes).

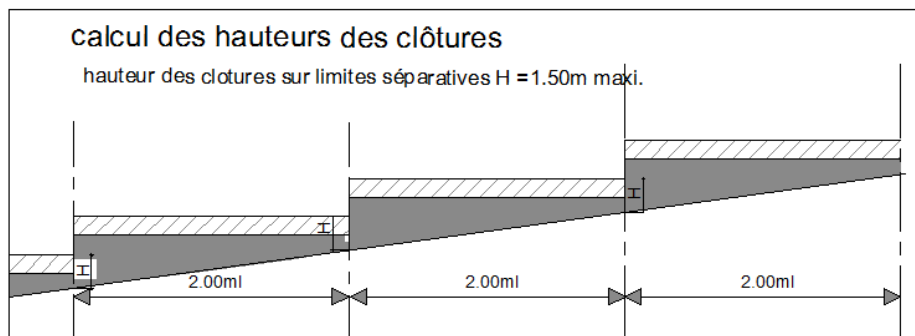
2.5 Les clôtures

Règles générales concernant les clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder une hauteur de 1,5 mètre ;
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit ;
- Les brises-vue, canisses, brandes, écrans et haies artificielles sont interdits ;
- Les dispositifs occultant de plus de 0,60 mètre de hauteur sont interdits ;

Zone AU (à urbaniser)

- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par tranche de 2 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain.



Les clôtures doivent être constituées soit :

- Par des haies vives de type « urbaines », composées de plusieurs essences végétales pérennes et caduques (*voir exemples d'essences végétales en annexe au présent document*).
- D'un dispositif à claire-voie* ou d'un grillage. La haie pourra être implantée entre la limite d'emprise de l'espace public et ce dispositif ;
- Pour les constructions à usage d'habitation implantées sur une ou les deux limites séparatives*, des murs pleins en continuité de la façade implantée sur la ou les limites séparatives pourront être autorisés du côté du bâtiment non visible depuis l'espace public, sous réserve qu'ils n'excèdent pas 2 mètres de hauteur et 4 mètres de longueur à partir du nu de la façade.
- Les autres murs-bahuts sont interdits.

III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.1 Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- 30 % au moins de l'unité foncière* comprise dans la zone de l'opération devra être non-imperméabilisée ;
- 10 % au moins de l'unité foncière* comprise dans la zone de l'opération sera aménagée en espaces verts communs ;
- Les arbres de haute tige présentant un intérêt écologique ou paysager doivent être préservés sauf impossibilité technique ou raison de sécurité. S'ils ne peuvent être préservés, ils seront remplacés par la plantation d'arbres de même type et de taille significative ;
- Les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation en matière de végétalisation et de non imperméabilisation des espaces communs associés devront être respectés ;
- Les bassins de rétention des eaux de pluies et les noues pourront être assimilés aux espaces verts pour leur partie non en eau permanente, à condition qu'ils soient paysagés.

IV - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondants aux besoins des constructions et installations neuves doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - **Dans la zone AUa**, 2,5 places de stationnement par logement dans le cadre des aires de stationnement mutualisé ou des bandes de stationnement en bord de la voie de desserte prévue par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
 - **Dans la zone AUb**, 2,5 places de stationnement par logement en dehors des voies publiques dont au moins 1 sur la parcelle et le reste dans le cadre des aires de stationnement mutualisé ou des bandes de stationnement en bord de la voie de desserte prévue par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation ;
- Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ou dans le cadre de la réalisation de programmes de logements comportant des logements intermédiaires ou dans le cas de création de petits logements (T1/T2) : 1 place de stationnement par logement ;
- Pour les autres constructions : le nombre de places de stationnement sera déterminé selon la nature de l'opération.

Le stationnement des véhicules électriques, hybrides et des deux roues sera prévu et devra être conforme à la réglementation en vigueur.

SOUS SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

I - Desserte par les voies publiques ou privées

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 et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie et à la circulation des personnes à mobilité réduite.

L'accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

II - Desserte par les réseaux

2.1 Eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante.

2.2 Electricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en électricité doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une ligne électrique de capacité suffisante.

2.3 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

2.4 Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront conservées sur l'unité foncière*. Celles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

2.5 Réseaux divers

Dans les lotissements et ensembles d'habitation, la réalisation en souterrain est obligatoire.

Les fourreaux pour la fibre optique et la recharge des véhicules électriques devront être prévus.

ZONE A

SOUS SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Rappel : tout ce qui n'est pas autorisé sous réserve (paragraphe 1.1) ou interdit (paragraphe 1.2) est tacitement autorisé.

I – Destinations et sous destination.

1.1 Sont autorisées sous réserve, les occupations et utilisations des sols suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable à la surveillance et au bon fonctionnement de l'exploitation agricole sous réserve qu'elles se situent à 100 mètres maximum des bâtiments d'exploitation.

1.2 Sont autorisés sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et que cela ne porte pas atteinte à la sauvegarde des paysages :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement ;
- Les changements de destination à vocation d'habitation, commerce, activités de service et bureau, des bâtiments repérés par un cercle sur les documents graphiques ;
- **Dans le secteur A_h** : les extensions* ou annexes* des habitations existantes sous réserve de respecter les prescriptions définies en matière d'emprise au sol et de hauteur ;
- **Dans le STECAL A_{bt}** : la remise aux normes des bâtiments existants sans extension ;
- **Dans le STECAL A_{ac}** : tout ce qui est nécessaire et lié au fonctionnement du chenil ;
- **Dans le STECAL A_{ae}** : les extensions* ou annexes* des bâtiments d'habitation existants et les constructions à usage d'artisanat sous réserve d'être compatible avec le voisinage de l'habitat.
- **Dans le STECAL A_{ag}** : les constructions et installations nécessaires et liées à l'activité agricole et les changements de destination visant à permettre la diversification des activités agricoles (espaces de vente directe de la production de l'exploitation agricole concernée, gîtes, etc.).
- **Dans le secteur tramé « zone inondable »**, l'implantation des bâtiments se fera dans le sens principal d'écoulement des eaux, avec le premier plancher situé à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel. Les clôtures devront permettre la transparence hydraulique.

1.3 Sont interdits :

- Les bâtiments d'exploitations forestières ;
- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées aux paragraphes 1.1 et 1.2 ;
- Les constructions à usage de commerces et d'activités de services, à l'exception de celles autorisées aux paragraphes 1.2 ;
- Les constructions à usage d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;

Zone A (agricole)

- **Secteur A_h et STECAL** : toutes les constructions à l'exception de celles autorisées pour ces secteurs au paragraphe 1.2 ;
- **Dans les zones humides et mares** repérées sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme : les exhaussements et affouillements des sols et les défrichements et tous les travaux ou aménagements susceptibles de provoquer un assèchement de la zone humide ;
- **Dans le secteur tramé « zone inondable »**, la réalisation de remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées.
- **Toute construction neuve dans le secteur A_{bt}.**
- **Toute construction neuve à l'exception des extensions et annexes aux habitations existantes :**
 - Dans les boisements repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
 - Dans le secteur A_p (*zones de protection paysagère*) ;
 - A moins de 100 mètres des zones urbaines et à urbaniser ;
 - A moins de 10 mètres des berges des ruisseaux et fossés-mère. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe à l'intérieur de cette marge de recul afin de permettre le passage des engins de curage et d'entretien ;
 - Dans les zones concernées par les risques d'inondation et de sites archéologiques (*secteurs tramés sur le document graphique*).

SOUS SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I - Volumétrie et implantation des constructions

1.1 Emprise au sol des constructions

- **Secteur A_h :**
 - L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage d'habitation autorisées dans la zone ne pourra excéder 200 m² ;
 - L'ensemble des extensions* demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne doit pas excéder 80 m² d'emprise au sol ;
 - L'ensemble des annexes* (hors piscines) demandées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU ne pourra excéder 60 m² d'emprise au sol ;
 - L'emprise au sol des piscines ne pourra excéder 150 m², plage comprise ;
- **STECAL A_{bt} :** aucune emprise au sol ni surface de plancher supplémentaires n'est autorisée.
- **STECAL A_{ac} :** l'emprise au sol et la surface de plancher supplémentaires des constructions ne pourra excéder 100m².
- **STECAL A_{ae} :** l'emprise au sol supplémentaires des constructions ne pourra excéder 100 m².
- **STECAL A_{ag} :** l'emprise au sol supplémentaires des constructions ne pourra excéder 100 m².
- L'emprise au sol des **bâtiments d'exploitation agricole** n'est pas réglementée.

1.2 Hauteur* des constructions

La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière* ou sur l'acrotère*, à partir du point le plus bas du sol naturel* avant travaux et en pied de la construction, hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc.

- **La hauteur des constructions usage d'habitation** est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée sans pouvoir excéder 6 mètres. Cette règle s'applique dans les **STECAL A_{ac}, A_{ae} et A_{ag}** ;
- **La hauteur des annexes*** séparées des constructions à usage d'habitation est limitée à 3,5 mètres. Cette règle s'applique dans les **STECAL A_{ac}, A_{ae} et A_{ag}** ;



HABITATION:Hauteur sur sablière ou sur acrotère/ terrain naturel = 6.00m maxi
Annexe:Hauteur sur sablière ou sur acrotère/terrain naturel = 3.50m maxi

- **La reconstruction, la surélévation ou l'aménagement de constructions existantes** d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sera admise dans la limite de la hauteur des murs existants à la date de la demande et sous réserve d'une bonne insertion dans le site. Cette règle s'applique dans les **STECAL A_{ae} et A_{ag}** ;
- **STECAL A_{bt} :** la hauteur des constructions ne pourra excéder la hauteur du bâtiment existant ;
- **La hauteur des bâtiments d'exploitation agricole** n'est pas réglementée ;

- **La hauteur des installations et ouvrages techniques** liés au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 124. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières et aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ;
- Pour les bâtiments d'exploitation agricole, le recul est fixé à 35 mètres par rapport à l'axe de la RN 124 ;
- L'implantation des constructions devra se faire à une distance minimum de 20 mètres par rapport à l'axe des Routes Départementales et de 8 mètres par rapport à l'axe des autres voies ;
- Les extensions* ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine à condition que cela ne nuise pas à la sécurité publique.

1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (prospect H/2) ;
- Des implantations différentes peuvent être admises pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants.

1.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sauf justifications particulières liées notamment à la topographie, les annexes* des constructions à usage d'habitation (y compris les piscines) devront être implantées à proximité des bâtiments d'habitation existants. La composition d'implantation d'ensemble des divers bâtis ne devra pas compromettre l'aspect architectural, urbain et paysager des lieux.

II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Rénovation et constructions à usage d'habitation

Façades, matériaux et couleurs

- Toutes les maçonneries devront être enduites, y compris les murs bahut des clôtures.

Les ouvertures

- Aucune ouverture ancienne présentant un intérêt architectural ne sera obstruée.

Les menuiseries

- Les menuiseries anciennes de qualité (vantaux de porte, contrevents, châssis, devanture de magasins, etc.) et leurs serrureries seront dans la mesure du possible maintenues et restaurées.

Les toitures

- **En cas de toiture en pente :**
 - Les matériaux utilisés devront avoir l'aspect des matériaux traditionnels et locaux (terre cuite, ardoise si l'architecture le nécessite) ;
 - Les lignes de faitage* devront respecter l'orientation majoritaire des constructions sur le même alignement sauf raisons techniques liées au développement durable (logiques environnementale et climatique) ;
 - La pente sera comprise entre 25 et 35% (sauf en cas de toiture en ardoise).
- **Pour ce qui concerne les panneaux solaires**, leur emplacement et leur taille participeront de la composition du plan de la toiture ou de l'enveloppe bâtie. Ils sont interdits en façade.

Les éléments rapportés

- L'usage de balustres, pilastres, colonnes en béton moulé est interdit ;
- Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ainsi que les paraboles devront être rendus, dans la mesure du possible, non visibles depuis le domaine public.

Les bâtiments annexes*

- Les bâtiments annexes* de la construction principale, y compris celles de moins de 20 m², seront réalisés avec un niveau de construction et de finition soigné et abouti. Les façades seront en harmonie avec l'existant (teintes, volumes) ;
- Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nu.

2.2 Construction des bâtiments d'exploitation agricole

Volume

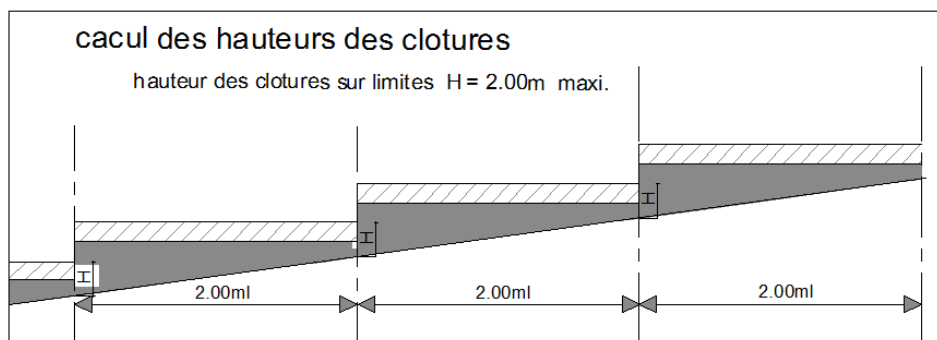
- Les volumes doivent être simples et compacts.

Les toitures

- La toiture mono pente est autorisée pour :
 - Les bâtiments construits dans la pente. Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le faîtage* de la construction projeté sera orienté parallèlement aux courbes de niveau ;
 - Les extensions* accolées au volume principal.
- L'intégration d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïques est autorisée dans le plan de toiture (si ceux-ci n'en émergent pas). Dans tous les cas, une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.

2.3 Les clôtures

- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par tranche de 2 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain ;



- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres et les murs bahut sont interdits ;
- Si elles sont créées, elles seront constituées par des haies vives de type champêtre (*voir exemples d'essences végétales, haies champêtres, en annexe au présent document*), doublées ou non d'un dispositif à claire-voie* ou d'un grillage ;
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit ;
- Les brises-vue, canisses, brandes, écrans et haies artificielles sont interdits.

III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Les boisements repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme seront conservés, entretenus, régénérés si besoin. S'ils doivent être détériorés, des plantations équivalentes en type et surface seront replantées sur la même unité foncière ;
- Les zones humides et mares repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme seront conservées et entretenues ;
- Les nouveaux bâtiments d'exploitation agricoles devront être masqués par des plantations d'arbres en bosquet, ou par des haies de type champêtre (*voir exemples d'essences végétales, haie champêtre, en annexe au présent document*).

IV - Stationnement

La délivrance du permis de construire pourra être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou des aménagements à réaliser sauf impossibilité technique liée à l'implantation de la construction, à la topographie ou à la configuration de l'unité foncière* ou encore à des raisons de sécurité.

SOUS SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

I - Desserte par les voies publiques ou privées

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 et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie.

L'accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

II - Desserte par les réseaux

2.1 Eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante.

2.2 Electricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en électricité doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une ligne électrique de capacité suffisante.

2.3 Assainissement

Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

2.4 Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront conservées sur l'unité foncière*. Celles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

2.5 Réseaux divers

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électriques et téléphoniques doit être traité en souterrain, sauf impossibilité foncière ou technique dûment justifiée.

Zone N (naturelle et forestière)

ZONE N

SOUS SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Rappel : tout ce qui n'est pas autorisé sous réserve (paragraphe 1.1) ou interdit (paragraphe 1.2) est tacitement autorisé.

I – Destinations et sous destinations

1.1 Sont autorisés sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et que cela ne porte pas atteinte à la sauvegarde des paysages :

- Les constructions et installation nécessaires à l'activité forestière ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics et les installations et ouvrages techniques liés à leur fonctionnement ;
- **Dans le secteur tramé « zone inondable »**, l'implantation des bâtiments se fera dans le sens principal d'écoulement des eaux, avec le premier plancher situé à 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel. Les clôtures devront permettre la transparence hydraulique.

1.2 Sont interdits :

- Toute construction neuve, à l'exception des bâtiments d'exploitation forestière et des équipements d'intérêt collectif et services public.
- **Dans le secteur N_{zh} et dans les zones humides et mares** repérées sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme : les exhaussements et affouillements des sols et les défrichements et tous les travaux ou aménagements susceptibles de provoquer un assèchement de la zone humide ;
- **Dans le secteur tramé « zone inondable »**, la réalisation de remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées.
- **Toute construction neuve :**
 - Dans les boisements repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
 - Dans les secteurs N_p (*zones de protection paysagère*) et N_{zh} (*zones humides*) ;
 - A moins de 10 mètres des berges des ruisseaux et fossés-mère. En outre, il ne sera admis aucune clôture fixe à l'intérieur de cette marge de recul afin de permettre le passage des engins de curage et d'entretien ;
 - Dans les zones concernées par les risques d'inondation et les sites archéologiques (*secteurs tramés sur le document graphique*).
 - Dans les zones concernées par les risques d'inondation (secteurs tramés « zone inondable »).

SOUS SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

I - Volumétrie et implantation des constructions

1.1 Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des bâtiments d'exploitation forestière n'est pas réglementée.

1.2 Hauteur* des constructions

- La reconstruction ou l'aménagement de constructions existantes d'une hauteur supérieure à celle autorisée dans la zone sera admise dans la limite de la hauteur des murs existants à la date de la demande et sous réserve d'une bonne insertion dans le site ;
- La hauteur des bâtiments d'exploitation forestière n'est pas réglementée ;
- La hauteur des installations et ouvrages techniques liés au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

1.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 124. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières et aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ;
- Pour les bâtiments d'exploitation forestière, le recul est fixé à 35 mètres par rapport à l'axe de la RN 124 ;
- L'implantation des constructions devra se faire à une distance minimum de 20 mètres par rapport à l'axe des Routes Départementales et de 8 mètres par rapport à l'axe des autres voies ;
- Les extensions* ou aménagements de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine à condition que cela ne nuise pas à la sécurité publique.

1.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (prospect H/2) ;
- Des implantations différentes peuvent être admises pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants.

II - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1 Constructions des bâtiments d'exploitation forestière

Volume

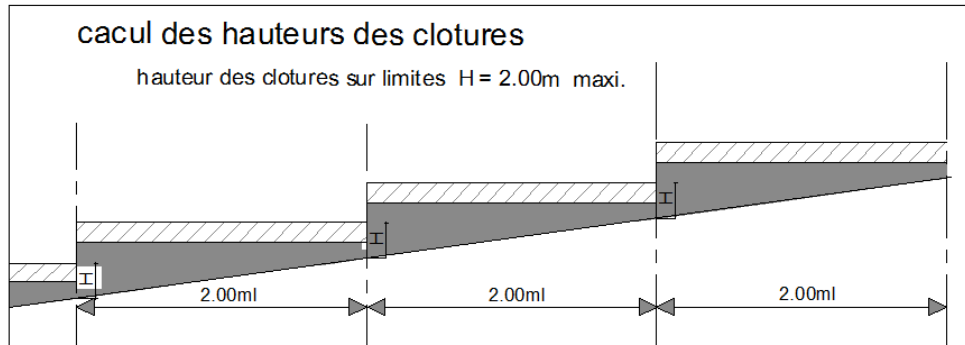
- Les volumes doivent être simples et compacts.

Les toitures

- La toiture mono pente est autorisée pour :
 - Les bâtiments construits dans la pente. Dans la mesure où le terrain d'emprise le permet, le faîtage* de la construction projeté sera orienté parallèlement aux courbes de niveau ;
 - Les extensions* accolées au volume principal.
- L'intégration d'éléments producteurs d'électricité photovoltaïques est autorisée dans le plan de toiture (si ceux-ci n'en émergent pas). Dans tous les cas, une attention particulière sera portée à l'intégration de ces éléments.

2.3 Les clôtures

- Dans le cas de terrain en pente, la hauteur de la clôture sera mesurée par tranche de 2 mètres linéaires au pied de la clôture au point haut du terrain ;



- Les clôtures ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles sont créées, elles ne doivent pas excéder une hauteur de 2 mètres et les murs bahut sont interdits ;
- Si elles sont créées, elles seront constituées par des haies vives de type champêtre (*voir exemples d'essences végétales, haies champêtres, en annexe au présent document*), doublées d'un dispositif à claire-voie* ou d'un grillage ;
- Tout type de clôture à caractère industriel (plaques en béton, bardages métalliques, etc.) est interdit ;
- Les brises-vue, canisses, brandes, écrans et haies artificielles sont interdits ;

III - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

- Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver et à protéger et soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Les boisements repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme seront conservés, entretenus, régénérés si besoin. S'ils doivent être détériorés, des plantations équivalentes en type et surface seront replantées sur la même unité foncière ;
- Les zones humides et mares repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme seront conservées et entretenues ;
- Les nouveaux bâtiments d'exploitation devront être masqués par des plantations d'arbres en bosquet, ou par des haies vives de type champêtre (*voir exemples d'essences végétales, haies champêtres, en annexe au présent document*).

IV - Stationnement

La délivrance du permis de construire pourra être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement, hors des voies publiques, des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ou des aménagements à réaliser sauf impossibilité technique liée à l'implantation de la construction, à la topographie ou à la configuration de l'unité foncière* ou encore à des raisons de sécurité.

SOUS SECTION 3 : ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

I - Desserte par les voies publiques ou privées

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 et satisfaisant aux exigences de la sécurité contre l'incendie.

L'accès doit présenter un minimum de risques pour la sécurité des usagers. Il doit être aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

Les règles d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

II - Desserte par les réseaux

2.1 Eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de capacité suffisante.

2.2 Electricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en électricité doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une ligne électrique de capacité suffisante.

2.3 Assainissement

Toute construction ou installation qui, par sa destination, le nécessite doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur est obligatoire.

L'évacuation directe des eaux et matières usées non traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

2.4 Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront conservées sur l'unité foncière*. Celles qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être évacuées conformément à la réglementation en vigueur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Zone N (naturelle et forestière)

2.5 Réseaux divers

Tout raccordement d'une construction nouvelle aux réseaux électriques et téléphoniques doit être traité en souterrain, sauf impossibilité foncière ou technique dûment justifiée.

ANNEXES

Annexe / Extension

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

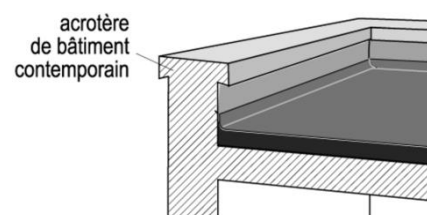
L'**extension** consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Clôtures

- **Mur – bahut ou muret de clôture** : mur bas en maçonnerie pleine supportant ou non une clôture de type grillage ou dispositif à claire-voie.
- **Dispositif à claire-voie** : clôture ou garde-corps formé de barreaux (verticaux, horizontaux, bois, métal...) espacés et laissant du jour entre eux. Un grillage n'est pas un dispositif à claire-voie.

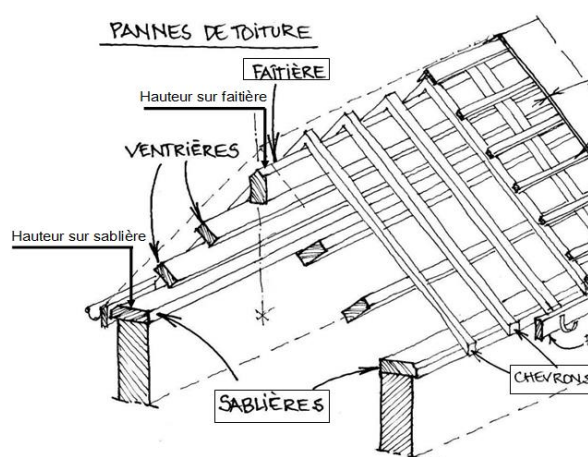
Toiture

- **Acrotère** : élément de façade situé au-dessus des toitures plates, à la périphérie du bâtiment, et constituant les rebords.



En charpente :

- **Sablière** : la **panne sablière** est la poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de façade. La hauteur sur sablière correspond à la hauteur sous chevrons.
- **Faitage** : la **panne faitière** est la poutre placée horizontalement située au sommet de la charpente d'un toit à pans.
- **Ligne de faitage** : la ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment. Il permet de faire la liaison entre les différents versants d'un toit composés de tuiles.



Emprise au sol

Il s'agit de la **projection verticale du volume de la construction**, tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature (moulure, par exemple) et les marquises en sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les surfaces entrant en compte pour le calcul de l'emprise au sol :

- La surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction ;
- Les surfaces non closes au rez-de-chaussée mais dont la projection au sol est possible : porche ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux. La surélévation doit être suffisante (terrasse sur pilotis par exemple ou porche accessible avec plusieurs marches d'escalier) et sur fondations importantes ;
- Les débords de toit portés par des poteaux (les simples débords de toit traditionnels sur le pourtour d'une maison ne sont pas comptés dans l'emprise au sol) ;
- Les rampes d'accès extérieures ;
- Les bassins de piscine (couverte ou non, intérieure ou extérieure) ou de rétention d'eau ;
- Un abri de voiture ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs. Un garage fermé indépendant de la maison fait évidemment partie de l'emprise au sol ;
- Un abri de jardin, un atelier indépendant ... qu'ils soient clos et couverts ou similaires à l'abri voitures ci-dessus ;
- Un abri poubelles dans le même cas que l'abri voiture ;
- Un balcon ou une terrasse en étage en surplomb du rez-de-chaussée ;
- Tous les volumes en porte-à-faux au-dessus du rez-de-chaussée (un étage décalé, par exemple).

Ferronneries ou serrureries

Objets et ornements architecturaux en fer forgé (garde-corps, grilles, rampes, ou objets d'art). La ferronnerie a constitué le prolongement décoratif naturel des bâtiments de toutes les époques.

Génoises

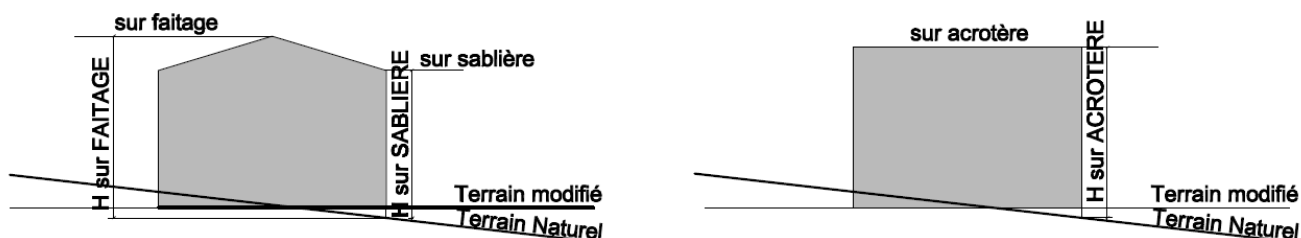
Fermeture d'avant-toit, formée de plusieurs rangs (de 1 à 4, rarement plus) de tuiles-canal en encorbellement sur le mur.



Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée sur la sablière* ou sur l'acrotère*, à partir du point le plus bas du sol naturel*, en pied de la construction avant travaux et hors annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc.

Mesure des hauteurs des constructions



Fenêtres

- **Fenêtres de toit** : fenêtre d'au moins 80 cm² percée et fixée dans le toit et **ayant la même pente que celui-ci**.



- **Lucarne, chien-assis...** : ouvrage de charpente pour ménager une ouverture dans le toit, muni d'une menuiserie avec ouvrant, baie verticale placée **en saillie sur la pente d'une toiture**.

Quelques exemples



lucarne rampante
ou en chien couché



lucarne retroussée, ou
demoiselle ; c'est aussi
le vrai chien-assis



lucarne à deux pans
dite jacobine, en
bâtière ou à chevalet



lucarne à croupe,
dite capucine ou
"à la capucine"

Place de midi ou parking de midi

Il s'agit d'une place de parking à accès simple et rapide : une aire non clôturée donnant sur la voie publique et située à l'intérieur du lot, sur la partie privative. Son utilité est relative à la voirie. Ce

"parking" permet d'arrêter ou de stationner un véhicule sans que celui-ci n'entrave la circulation et n'encombre les trottoirs.

Limites séparatives

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

Logements intermédiaires

Logements :

- 1° Faisant l'objet d'une aide directe ou indirecte, sous quelque forme que ce soit, accordée par l'Etat, une collectivité locale ou l'un de ses groupements, ou par toute autre personne morale et conditionnée au respect, pendant une certaine durée, des conditions prévues aux 2° et 3° ;
- 2° Destinés à être occupés, à titre de résidence principale, pendant la durée fixée lors de l'attribution de l'aide mentionnée au 1°, par des personnes physiques dont les ressources n'excèdent pas des plafonds, fixés par décret en fonction de la typologie du ménage, de la localisation et du mode d'occupation du logement, lesquels ne sauraient être inférieurs, pour les logements donnés en location, aux plafonds prévus au chapitre unique du titre III du livre III ;
- 3° Dont le prix d'acquisition ou, pour les logements donnés en location, dont le loyer, n'excède pas, pendant la durée mentionnée au 2°, des plafonds fixés par décret en fonction de la localisation du logement, de son type et, le cas échéant, de son mode de financement, lesquels ne sauraient être inférieurs, pour les logements donnés en location, aux plafonds prévus au chapitre unique du titre III du livre III.

Logements sociaux

Logements construits avec l'aide financière de l'État, appartenant aux organismes HLM (offices publics d'HLM et sociétés anonymes) ou gérés par eux. Avec des prix inférieurs aux loyers du secteur privé, ils sont attribués aux ménages dont les ressources n'excèdent pas certains plafonds.

Unité foncière

L'étendue d'un terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire mais qui peut être formé de plusieurs parcelles cadastrales.

Voies ou emprises publiques

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

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

EXEMPLES D'ESSENCES VÉGÉTALES

EXEMPLES (liste non exhaustive) POUR HAIES VIVE de type « CHAMPÊTRES »

P = Persistant / C = Caduc

NOM COMMUN	NOM SCIENTIFIQUE
- buis	- Buxus sempervirens P
- érable champêtre	- Acer campestre C
- charme commun	- Carpinus betulus C
- cornouiller mâle	- Cornus sp C
- cornouiller sanguin	- Cornus sanguinea C
- figuier	- Ficus canina C
- noisetier	- Corylus C
- fusain d'europe	- Evonymus eropeaeus P
- prunier domestique	- Prunus C
- viorne lantane	- Viburnum Lantana C
- chèvrefeuille grim pant	- Lonicera heckrottii P
- laurier sauce	- Laurus nobilis P
- cognassier	- Cydonia oblonga C
- lilas,	- Syringa vulgaris P
- églantier	- Rosa canina C
- néflier	- Mespilus C
- poirier	- Pyrus communis C
- pommier	- Malus sp C
- prunellier- cerisier	- Prunus spinosa C
- guignier	- Prunus cerasus C
- troène des bois	- Prunus avium C
- chêne (pédonculé, pubescent ...)	- Ligustrum Vulgare C
- érable (sycomore et champêtre)	- Quercus C
- alisier torminal	- Acer C
- orme résistant	- Sorbus Torminalis.C
- cormier	- Ulmus resista C
- frêne commun	- Sorbus domestica
- aulne	- Fraxinus excelsior C
- merisier	- Aulus C
- noyer	- Prunus avium C
- tilleul des bois	-Juglans C
...	- Tilia C
	...

EXEMPLES D'ESSENCES VÉGÉTALES

EXEMPLES (liste non exhaustive) POUR HAIES VIVES de type "URBAINES"

P = Persistant / C = Caduc

Haies libres ou champêtres (mélange essences caduques et persistantes) à privilégier

Haies mono-spécifiques à bannir.

NOM COMMUN	NOM SCIENTIFIQUE
- Abelia	- Abelia x grandiflora P
- Amelanchier	- Amelanchier lamarckii C
- Erable champêtre	- Acer campestre C
- Berberis pourpre	- Berberis tunbergii 'Atropurpurea' P
- Buis	- Buxus sempervirens P
- Charmille	- Carpinus betulus C
- Cotoneaster	- Cotoneaster franchetti P
- Cornouilles	- Cornus sp C
- Noisetiers	- Corylus sp C
- Oranger du Mexique	- Choisya ternata P
- Cognassier du Japon	- Chaenomeles japonicum C
- Chèvrefeuille arbustif	- Lonicera nirida P
- Pommiers	- Malus sp C
- Elaeagnus	- Elaeagnus x ebbengei P
- Escallonia	- Escallonia rubra P
- Fusain du Japon	- Euonymus japonicus P
- Forsythia	- Forsythia C
- Troène	- Malus sp C
- Mahonia	- Mahonia aquifolium P
- Laurier Rose	- Nerium oleander P
- Photinia	- Photinia x fraseri Red Robin P
- Pittosporum	- Pittosporum tobira P
- Laurier Sauce	- Prunus nobilis P
- Romarin	- Rosmarinus officinalis P
- Viburnums	- Viburnum sp CP