



Janvier 2019

## MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la  
présente délibération

### Commune de GABARRET



#### 2. Règlement

Le Maire,  
Stéphane BARLAUD



## **SOMMAIRE**

|                                                           |          |
|-----------------------------------------------------------|----------|
| <b>TITRE I – DISPOSITIOINS GENERALES.....</b>             | <b>1</b> |
| <b>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES.....</b> | <b>5</b> |
| CHAPITRE 1 – ZONE UA .....                                | 7        |
| CHAPITRE 2 – ZONE UB .....                                | 15       |
| CHAPITRE 3 – ZONE UC .....                                | 23       |
| CHAPITRE 4 – ZONE UE.....                                 | 31       |
| CHAPITRE 5 – ZONE UK .....                                | 35       |
| CHAPITRE 6 – ZONE UY.....                                 | 41       |
| CHAPITRE 7 – ZONE 1AU.....                                | 47       |
| CHAPITRE 8 – ZONE 1AUY .....                              | 57       |
| CHAPITRE 9 – ZONE A .....                                 | 65       |
| CHAPITRE 10 – ZONE N.....                                 | 71       |



**TITRE 1- DISPOSITIONS GENERALES**

## **SOMMAIRE**

### **Article 1 : Champ d'application territorial du plan**

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

- 1°) Le règlement national d'urbanisme : les articles d'ordre public
- 2°) Périmètres, articles et prescriptions applicables sur le territoire communal

### **Article 3 : Division du territoire en zones**

### **Article 4 : Adaptations mineures**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

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

## **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

### **1. Règlement national d'urbanisme :**

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substituent à celles des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-9 et R.111-28 à R.111-30 du Code de l'Urbanisme.

### **2. Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal :**

- Les périmètres visés à l'article R.151-52 du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols.
- L'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme, sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer.
- Les articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme.
- Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, et notamment :
  - \* les Servitudes d'Utilité Publique définies en annexe,
  - \* le Code de l'Habitation et de la Construction,
  - \* les droits des tiers en application du Code Civil,
  - \* la protection des zones boisées en application du Code Forestier,
  - \* les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).
- Les règles d'urbanisme des lotissements approuvés.

## **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire communal est divisé en 10 zones délimitées sur les documents graphiques auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II ci-après :

- la zone UA, ville ancienne.
- la zone UB, extensions contemporaines de la ville ancienne.
- la zone UC, secteurs d'urbanisation contemporaine pavillonnaire.
- la zone UE, secteurs d'équipements collectifs, scolaires, sanitaires, sociaux ou culturels, de sports ou de loisirs.
- la zone UK, secteurs de camping et de caravaning.
- la zone UY destinée aux activités économiques et commerciales.
- la zone 1AU, terrains affectés à l'urbanisation organisée.
- la zone 1 AUY, destinée aux activités économiques sous la forme d'opérations organisées.
- la zone A, espaces à protéger en raison de la valeur agricole des sols.

- la zone N, espaces naturels à protéger en raison, soit des risques naturels, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux, avec un secteur Nq destiné au centre équestre et un secteur Nna destiné aux espaces naturels protégés au titre de Natura 2000. Le document graphique fait en outre apparaître :
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 113-1, L 113-2 et R 113-1, R 113-2 du Code de l'Urbanisme ;
- Les constructions existantes qui pourront faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme (Loi Paysage).
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements, d'ouvrages publics ou de programme de logement, auxquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L. 151-41 et R 151-48 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations à réaliser et les points de passage obligés issus des études d'aménagement détaillées au document n°3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Les zones soumises à un risque naturel (feux de forêt).

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

1. Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Seules les adaptations mineures aux seuls articles 3 à 16 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

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

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

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

## **TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES**



## **CHAPITRE 1**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA - ville ancienne**

#### Rappels :

3. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
4. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

#### **ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### *Constructions*

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

##### *Carrières*

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

##### *Terrains de camping et stationnement de caravanes*

- 1.5 -** Les terrains de camping et de caravanage.
- 1.6 -** Les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de caravanes.
- 1.7 -** Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

#### **ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 2.1 -** La création de parcs de stationnement de véhicules en rez-de-chaussée des façades implantées en limite d'emprise publique à condition qu'ils n'occupent pas la totalité du linéaire de façade.
- 2.2 -** La création de surface commerciale à condition de conserver ou de restituer un accès indépendant aux étages supérieurs de l'immeuble ou aux bâtiments d'habitation situés sur la parcelle en fond de cour.
- 2.3 -** Les permis d'aménager et les permis valant division, à condition que les règles édictées par le présent PLU soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UA3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **• ACCES**

**3.1 -** Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

**3.2 -** Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

### **• VOIRIE**

**3.3 -** Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

**3.4 -** Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

## **ARTICLE UA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **• EAU POTABLE**

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

### **• ASSAINISSEMENT**

#### ***Eaux usées domestiques et industrielles***

**4.2 -** Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

**4.3 -** Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé.

**4.4 -** Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

**4.5 -** Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

#### ***Eaux pluviales***

**4.6 -** Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

**4.7** - Pour tout projet de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des ouvrages destinés à la régulation des eaux pluviales doivent être prévus et dimensionnés de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 30 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde.

#### **Autres réseaux**

**4.8** - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

**4.9** - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

### **ARTICLE UA5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

**5.1** - Sans objet.

### **ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** - Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, sur toute la hauteur de la façade.

**6.2** - Les extensions de bâtiments existants implantés en retrait de l'alignement peuvent être autorisées en retrait si elles respectent l'alignement du bâtiment principal.

**6.3** - Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- La construction nouvelle est édifiée en continuité d'une construction existante située sur le fonds voisin et implantée en retrait ;
- Le terrain présente une façade sur rue, soit d'une largeur inférieure à 4 m, soit d'une largeur supérieure à 25 mètres.

### **ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait.

**7.2** - Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ( $d \geq H/2$  avec minimum 3 m). Les balcons et les avant-toits ne sont pas concernés par ce retrait.

**7.3** - Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.

**7.4** - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique) dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

## **ARTICLE UA8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**8.1** - Non réglementé.

## **ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**9.1** - Non réglementé.

## **ARTICLE UA10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### DEFINITION :

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

La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage.

#### **• HAUTEUR ABSOLUE**

**10.1** - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 12 m. Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. Toutefois, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante si elle était supérieure à la hauteur maximum autorisée.

**10.2** - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

**10.3** - La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit.

Toutefois lorsque ces annexes seront édifiées le long des limites séparatives, leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 3,50 m. Dans le cas où elles s'adossent à une construction contiguë de hauteur supérieure, la hauteur autorisée devra être inférieure ou égale.

#### **• HAUTEUR RELATIVE**

**10.4** - La hauteur (h) des constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative ne peut excéder deux fois la plus courte distance (d) les séparant de cette limite : ( $h \leq 2d$ ).

## **ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DES ABORDS**

#### **• OBJECTIFS**

Il s'agit essentiellement de traduire certaines préconisations qui ont été définies dans le cadre de la charte d'urbanisme et de paysage, et de préserver la forme urbaine continue et semi-continue du centre-bourg ancien traditionnel par l'affirmation d'un rythme de façade édifié sur les dimensions de la trame parcellaire et du bâti existant.

#### **• PROJET ARCHITECTURAL**

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

#### **• ASPECT ARCHITECTURAL**

**11.1** - Compte tenu du caractère de centre-bourg ancien de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur

de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

### ***Restauration et entretien des constructions existantes***

**11.2 -** Toute intervention, traditionnelle ou contemporaine, s'attachera à prendre en compte et respecter le caractère architectural de chaque immeuble concerné, les principes de composition de ses façades, les matériaux originels mis en œuvre et leurs colorations.

#### *Couvertures*

**11.3 -** Les couvertures traditionnelles existantes en tuiles "canal", "plate", "de Marseille", ou en ardoises, ou qui sont en cohérence d'époque et de style avec l'architecture des immeubles doivent être conservées et restaurées.

**11.4 -** Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.

**11.5 -** Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, tels que les capteurs solaires sont autorisés sous réserve que leur intégration au paysage urbain soit étudiée avec soin et qu'ils s'intègrent à la pente des toitures, en privilégiant les solutions non visibles depuis l'espace public.

**11.6 -** Les génoises et les avant-toits d'origine doivent être conservés.

#### *Façades*

**11.7 -** Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades.

**11.8 -** A l'exception des façades à pans de bois, les menuiseries seront placées entre 15 à 20 centimètres du nu de la façade afin de conserver les tableaux des ouvertures.

**11.9 -** Les menuiseries en place seront réparées ou bien refaites à l'identique (même dessin, même largeur de profil) avec des petits bois placés à l'extérieur. Il en est de même pour les contrevents.

**11.10 -** Les blocs de ventilation des climatiseurs et des pompes à chaleur seront disposés de façon à être la moins visible de l'espace public.

**11.11 -** Les récupérateurs d'eaux pluviales seront enterrés ou intégrés à une construction.

#### *Epidermes*

**11.12 -** Les façades d'immeubles dont les maçonneries sont conçues pour être protégées par un enduit devront conserver cette protection.

**11.13 -** Les maçonneries traditionnelles bâties à la chaux et protégées par un enduit originel à la chaux seront obligatoirement restaurées ou pré-enduites d'un mortier de chaux naturelle (tout apport de ciment est à exclure).

**11.14 -** Les enduits doivent être faits de façon à se trouver au nu des pierres appareillées d'encadrement sauf quand ce dernier est construit dès l'origine pour être en saillie du mur de façade.

#### *Couleurs*

**11.15 -** La palette chromatique traditionnelle de trois ou quatre tons des éléments composant les façades des immeubles, (mur, encadrement de baie, volets, menuiserie) sera conservée. Les colorations extérieures au caractère du lieu pour les façades sont à exclure (bleu, jaune vif, vert, rose, ...).

**11.16** - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées.

Le nombre de couleurs est limité à deux avec des teintes claires pour les menuiseries : blanc cassé, gris-beige, sable et des teintes plus soutenues pour les portes d'entrées comme par exemple : bleu marine, ocre rouge, vert foncé.

### ***Extension ou transformation de constructions existantes***

**11.17** - Les extensions ou transformations des constructions existantes doivent présenter une simplicité de volumes, un aspect en cohérence et en harmonie avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain existants.

**11.18** - L'activité d'un local commercial, sur plusieurs parcelles ne doit pas s'exprimer extérieurement par des éléments qui sont de nature à effacer ou altérer les lignes générales de composition de chaque façade d'immeuble. Aucun bandeau continu, aucune vitrine d'un seul tenant, ne doit réunir les rez-de-chaussée d'immeubles distincts.

### ***Constructions nouvelles***

**11.19** - Dans le cas de constructions s'inscrivant dans les principes de la qualité environnementale, les prescriptions du présent paragraphe « constructions nouvelles » peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants. L'implantation des constructions nouvelles (largeur de parcelles, volume bâti, ...) devra respecter le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.

#### *Couvertures*

**11.20** - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle à dominante rouge-brun. Les pentes des toits doivent être comprises entre 37 et 45%. Toutefois, les toitures terrasses accessibles sont autorisées si elles ne sont pas visibles depuis les voies et emprises publiques.

**11.21** - Les tuiles grises ou noires ne sont pas autorisées.

**11.22** - Les égouts et faîtages seront parallèles à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes, et pour des contraintes techniques dûment justifiées.

**11.23** - Des avant-toits généreux (au minimum 50 cm) viendront protéger les façades des intempéries y compris sur les façades pignons sauf en cas de génoise.

**11.24** - Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, tels que les capteurs solaires sont autorisés sous réserve que leur intégration au paysage urbain soit étudiée avec soin et qu'ils s'intègrent à la pente des toitures, en privilégiant les solutions non visibles depuis l'espace public.

#### *Façades*

**11.25** - Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

**11.26** - Les menuiseries seront placées en fond de tableau des encadrements des ouvertures.

**11.27** - Les volets des fenêtres seront obligatoirement réalisés en bois avec deux battants composés de lames en bois verticales.

**11.28** - Les blocs de ventilation des climatiseurs et des pompes à chaleur seront disposés de façon à être la moins visible de l'espace public.

**11.29** - Les récupérateurs d'eaux pluviales seront enterrés ou intégrés à une construction.

#### *Epidermes*

**11.30** - Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté ; de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

**11.31** - Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

#### *Couleurs des menuiseries*

**11.32** - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes ; les couleurs ton bois sont déconseillées.

**11.33** - Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

### • **BATIMENTS ANNEXES**

**11.34** - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront couverts en tuiles et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois verticaux de teinte naturelle.

### • **CLOTURES**

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

**11.36** - En limite séparative la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 m.

**11.37** - Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels en pierre ou enduits d'aspect équivalent dont la hauteur est comprise entre 1,50 et 2 m.
- Les murs traditionnels enduits surmontés d'une grille en fer forgé, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.

## **ARTICLE UA12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1** - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

### • **CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITAT**

**12.2** - Pour les constructions existantes, il est exigé un emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement. Dans le cadre d'opérations de réhabilitation de constructions existantes, il sera exigé une place de stationnement par logement créé. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié.

**12.3** - Pour les constructions nouvelles comprenant plus d'un logement, il est exigé un minimum de 2 emplacements (garage ou aire aménagée) pour chaque logement. Dans le cas d'un projet ne portant que sur 1 seul logement, le ratio est ramené à 1 emplacement par logement.

- **AUTRES CAS**

**12.4 -** Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

**ARTICLE UA13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1 -** Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

**13.2 -** Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

**13.3 -** Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

**ARTICLE UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1 -** Sans objet.

**ARTICLE UA15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**15.1 -** Non réglementé.

**ARTICLE UA16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

**16.1 -** Non réglementé.

## **CHAPITRE 2**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

#### **Zone UB, extensions contemporaines de la ville ancienne**

##### Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

#### **ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### *Constructions*

**1.1 -** Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage.

**1.2 -** Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

**1.3 -** Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.

##### *Carrières*

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

##### *Terrains de camping et stationnement de caravanes*

**1.5 -** Les terrains de camping et de caravanage.

**1.6 -** Les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de caravanes.

**1.7 -** Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

#### **ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**2.1 -** Les permis d'aménager et les permis valant division, à condition que les règles édictées par le présent PLU soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE UB3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### **• ACCES**

**3.1 -** Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

**3.2 -** Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 m.

- **VOIRIE**

**3.3 -** Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

**3.4 -** Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

## **ARTICLE UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

- **EAU POTABLE**

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

- **ASSAINISSEMENT**

### ***Eaux usées domestiques et industrielles***

**4.2 -** Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

**4.3 -** Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé.

**4.4 -** Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

**4.5 -** Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

### ***Eaux pluviales***

**4.6 -** Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

**4.7 -** Pour tout projet de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des ouvrages destinés à la régulation des eaux pluviales doivent être prévus et dimensionnés de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 30 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde.

### **Autres réseaux**

**4.8** - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

**4.9** - Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain.

## **ARTICLE UB5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

**5.1** - Sans objet.

## **ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** - Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques ou privées et des espaces publics, soit avec un retrait minimum de 5 mètres.

**6.2** - Les extensions de bâtiments existants implantés en retrait de la limite d'emprise peuvent être autorisées en retrait si elles respectent l'alignement du bâtiment principal, si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue et si le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

**6.3** - Pourront déroger à l'article 6.1 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route. □ Les équipements collectifs de superstructure
- Les piscines.

## **ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait, de la manière suivante :

- Les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m. Dans le cas où elles s'adossent à une construction contiguë de hauteur supérieure, la hauteur autorisée devra être inférieure ou égale.
- Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ; ( $d \geq H/2$  avec minimum 3 m). Les balcons et les avant-toits ne sont pas concernés par ce retrait.

**7.2** - Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.

**7.3** - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique) dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

**7.4 -** Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

### **ARTICLE UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**8.1 -** Non réglementé.

### **ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**9.1 -** L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la surface du terrain.

**9.2 -** Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

### **ARTICLE UB10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **DEFINITION :**

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

La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage.

#### **• HAUTEUR ABSOLUE**

**10.1 -** La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 m.

Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux extensions et aux reconstructions après sinistre des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur.

**10.2 -** Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

**10.3 -** La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit.

Lorsque ces annexes seront édifiées le long des limites séparatives, leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 3,50 m, à l'égout du toit, excepté dans le cas où elles s'adossent à une construction contiguë de hauteur supérieure où la hauteur autorisée pourra être inférieure ou égale.

#### **• HAUTEUR RELATIVE**

**10.4 -** La hauteur (h) des constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative ne peut excéder deux fois la plus courte distance (d) les séparant de cette limite : ( $h \leq 2d$ ).

### **ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

#### **• OBJECTIFS**

Il s'agit essentiellement de traduire certaines préconisations qui ont été définies dans le cadre de la Charte d'Urbanisme, d'Architecture et de Paysage et de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) par rapport au bâti et au paysage des extensions du bourg ancien.

#### **• PROJET ARCHITECTURAL**

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

## • ASPECT ARCHITECTURAL

**11.1** - Compte tenu du caractère de zone en contact avec le centre-bourg ou de hameau traditionnel, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

### ***Restauration et entretien des constructions existantes***

**11.2** - Toute intervention, traditionnelle ou contemporaine, s'attachera à prendre en compte et respecter le caractère architectural de chaque immeuble concerné, les principes de composition de ses façades, les matériaux originels mis en œuvre et leurs colorations.

#### *Couvertures*

**11.3** - Les couvertures traditionnelles existantes en tuiles "canal", "plate", "de Marseille", ou en ardoises, ou qui sont en cohérence d'époque et de style avec l'architecture des immeubles doivent être conservées et restaurées.

**11.4** - Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.

**11.5** - Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, tels que les capteurs solaires sont autorisés sous réserve que leur intégration au paysage urbain soit étudiée avec soin et qu'ils s'intègrent à la pente des toitures, en privilégiant les solutions non visibles depuis l'espace public.

**11.6** - Les génoises et les avant-toits d'origine doivent être conservés.

#### *Façades*

**11.7** - Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades.

**11.8** - A l'exception des façades à pans de bois, les menuiseries seront placées entre 15 à 20 centimètres du nu de la façade afin de conserver les tableaux des ouvertures.

**11.9** - Les blocs de ventilation des climatiseurs et des pompes à chaleur seront disposés de façon à être la moins visible de l'espace public.

**11.10** - Les récupérateurs d'eaux pluviales seront enterrés ou intégrés à une construction

#### *Epidermes*

**11.11** - Les façades d'immeubles dont les maçonneries sont conçues pour être protégées par un enduit devront conserver cette protection.

**11.12** - Les maçonneries traditionnelles bâties à la chaux et protégées par un enduit originel à la chaux seront obligatoirement restaurées ou pré-enduites d'un mortier de chaux naturelle (tout apport de ciment est à exclure).

**11.13** - Les enduits doivent être faits de façon à se trouver au nu des pierres appareillées d'encadrement sauf quand ce dernier est construit dès l'origine pour être en saillie du mur de façade.

#### *Couleurs*

**11.14** - La palette chromatique traditionnelle de trois ou quatre tons des éléments composant les façades des immeubles, (mur, encadrement de baie, volets, menuiserie) sera conservée. Les colorations extérieures au caractère du lieu pour les façades sont à exclure (bleu, jaune vif, vert, rose, ...).

**11.15** - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées.

Le nombre de couleurs est limité à deux avec des teintes claires pour les menuiseries : blanc cassé, gris-beige, sable et des teintes plus soutenues pour les portes d'entrées comme par exemple : bleu marine, ocre rouge, vert foncé.

### ***Extension ou transformation de constructions existantes***

**11.16** - Les extensions ou transformations des constructions existantes doivent présenter une simplicité de volumes, un aspect en cohérence et en harmonie avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain existants.

**11.17** - L'activité d'un local commercial, sur plusieurs parcelles ne doit pas s'exprimer extérieurement par des éléments qui sont de nature à effacer ou altérer les lignes générales de composition de chaque façade d'immeuble. Aucun bandeau continu, aucune vitrine d'un seul tenant, ne doit réunir les rez-de-chaussée d'immeubles distincts.

### ***Constructions nouvelles***

**11.18** - Dans le cas de constructions s'inscrivant dans les principes de la qualité environnementale, les prescriptions du présent paragraphe « constructions nouvelles » peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants. L'implantation des constructions nouvelles (largeur de parcelles, volume bâti, ...) devra respecter le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel

#### *Couvertures*

**11.19** - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle à dominante rouge-brun. Les pentes des toits doivent être comprises entre 37 et 45%. Toutefois, les toitures terrasses accessibles sont autorisées si elles ne sont pas visibles depuis les voies et emprises publiques.

**11.20** - Les tuiles grises ou noires ne sont pas autorisées.

**11.21** - Les égouts et faîtages seront parallèles à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes, et pour des contraintes techniques dûment justifiées.

**11.22** - Des avant-toits généreux (au minimum 50 cm) viendront protéger les façades des intempéries y compris sur les façades pignons sauf en cas de génoise.

**11.23** - Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, tels que les capteurs solaires sont autorisés sous réserve que leur intégration au paysage urbain soit étudiée avec soin et qu'ils s'intègrent à la pente des toitures, en privilégiant les solutions non visibles depuis l'espace public

#### *Façades*

**11.24** - Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

**11.25** - Les menuiseries seront placées en fond de tableau des encadrements des ouvertures.

**11.26** - Les blocs de ventilation des climatiseurs et des pompes à chaleur seront disposés de façon à être la moins visible de l'espace public.

**11.27** - Les récupérateurs d'eaux pluviales seront enterrés ou intégrés à une construction.

### *Epidermes*

**11.28** - Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté ; de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

**11.29** - Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

### *Couleurs des menuiseries*

**11.30** - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes ; les couleurs ton bois sont déconseillées.

**11.31** - Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

#### • **BATIMENTS ANNEXES**

**11.32** - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront couverts en tuiles et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois verticaux de teinte naturelle.

#### • **CLOTURES**

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

**11.34** - Sur limite séparative seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

**11.35** - Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels en pierre ou enduits d'aspect équivalent dont la hauteur n'excède pas 1,20 m.
- Les murs traditionnels enduits surmontés d'une grille en fer forgé, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.

### **ARTICLE UB12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1** - Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

#### • **CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITAT**

**12.2** - Dans les opérations d'aménagement et groupes d'habitations, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

**12.3** - Il est exigé deux emplacements au droit de chaque logement.

#### • **ACTIVITES**

**12.4** - Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de :

- 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction à usage de bureaux, commerces, artisanat.

- 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction à usage d'hébergement hôtelier et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions).

- **AUTRES CAS**

**12.5** - Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

**ARTICLE UB13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1** - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

**13.2** - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

**ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1** - Sans objet.

**ARTICLE UB15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**15.1** - Non réglementé.

**ARTICLE UB16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

**16.1** - Non réglementé.

## CHAPITRE 3

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

#### Zone UC, secteurs d'urbanisation contemporaine pavillonnaire

##### Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

#### ARTICLE UC1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### *Constructions*

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

##### *Carrières*

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

##### *Terrains de camping et stationnement de caravanes*

- 1.5** - Les terrains de camping et de caravanage.
- 1.6** - Les habitations légères de loisirs, le stationnement isolé de caravane.
- 1.7** - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

#### ARTICLE UC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1** - Les permis d'aménager et les permis valant division, à condition que les règles édictées par le présent PLU soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.

#### ARTICLE UC3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

##### • ACCES

- 3.1** - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.
- 3.2** - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

**3.3** - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. En particulier, ils pourront être munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce sas sera conçu pour y placer un container de collecte des ordures ménagères.

**3.4** - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

- **VOIRIE**

**3.5** - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

**3.6** - Les voies en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

## **ARTICLE UC4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

- **EAU POTABLE**

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

- **ASSAINISSEMENT**

### ***Eaux usées domestiques et industrielles***

**4.2** - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

**4.3** - En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation ; dans le cas de lotissement ou de groupes d'habitation, il pourra être demandé un réseau séparatif en attente de branchement à l'intérieur de l'opération.

**4.4** - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

**4.5** - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

### ***Eaux pluviales***

**4.6** - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

**4.7** - Pour tout projet de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des ouvrages destinés à la régulation des eaux pluviales doivent être prévus et dimensionnés de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 30 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde.

### **Autres réseaux**

**4.8** - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

**4.9** - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau de télécommunications n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Les aménageurs devront prévoir dans leurs travaux V.R.D. les conduites nécessaires à la construction d'un réseau communautaire de télédistribution.

## **ARTICLE UC5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

**5.1** - Sans objet.

## **ARTICLE UC6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** - En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.

**6.2** - Les extensions de bâtiments existants implantés en retrait de la limite d'emprise peuvent être autorisées en retrait si elles respectent l'alignement du bâtiment principal, si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue et si le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

**6.3** - Pourront déroger à l'article 6.1 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route. □ Les équipements collectifs de superstructure
- Les piscines.

## **ARTICLE UC7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait, de la manière suivante :

- Les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m. Dans le cas où elles s'adossent à une construction contiguë de hauteur supérieure, la hauteur autorisée devra être inférieure ou égale.
- Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m ( $d \geq H/2$  avec minimum 3 m). Les balcons et les avant-toits ne sont pas concernés par ce retrait.

**7.2** - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.

**7.3** - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

**7.4** Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

**7.5** - Les constructions annexes pourront être implantées en limite séparative si la hauteur sur limite mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m.

## **ARTICLE UC8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**8.1** - Non réglementé.

## **ARTICLE UC9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**9.1** - L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la surface du terrain.

**9.2** - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

## **ARTICLE UC10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### DEFINITION :

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

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

### **• HAUTEUR ABSOLUE**

**10.1** - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 8 m. Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. Toutefois, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante si elle était supérieure à la hauteur maximum autorisée.

**10.2** - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

**10.3** - La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit.

Lorsque ces annexes seront édifiées le long des limites séparatives, leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 3,50 m, excepté dans le cas où elles s'adossent à une construction contiguë de hauteur supérieure où la hauteur autorisée pourra être inférieure ou égale.

- **HAUTEUR RELATIVE**

**10.4 -** La hauteur (h) des constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative ne peut excéder deux fois la plus courte distance (d) les séparant de cette limite : ( $h \leq 2d$ ).

## **ARTICLE UC11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

- **OBJECTIFS**

Il s'agit de traduire certaines préconisations qui ont été définies dans le cadre de la Charte d'Urbanisme, d'Architecture et de Paysage et de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement bâti préexistant et dans le paysage des secteurs concernés.

- **PROJET ARCHITECTURAL**

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

- **ASPECT ARCHITECTURAL**

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

### ***Constructions nouvelles***

**11.2 -** Dans le cas de constructions s'inscrivant dans les principes de la qualité environnementale, les prescriptions du présent paragraphe « constructions nouvelles » peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants. L'implantation des constructions nouvelles (largeur de parcelles, volume bâti, ...) devra respecter le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel

#### ***Couvertures***

**11.3 -** Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle à dominante rouge-brun. Les pentes des toits doivent être comprises entre 37 et 45%. Toutefois, les toitures terrasses accessibles sont autorisées si elles ne sont pas visibles depuis les voies et emprises publiques.

**11.4 -** Les tuiles grises ou noires ne sont pas autorisées.

**11.5 -** Les égouts et faîtages seront parallèles à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes, et pour des contraintes techniques dûment justifiées.

**11.6** - Des avant-toits généreux (au minimum 50 cm) viendront protéger les façades des intempéries y compris sur les façades pignons sauf en cas de génoise.

**11.7** - Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, tels que les capteurs solaires sont autorisés sous réserve que leur intégration au paysage urbain soit étudiée avec soin et qu'ils s'intègrent à la pente des toitures, en privilégiant les solutions non visibles depuis l'espace public

#### *Façades*

**11.8** - Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

**11.9** - Les menuiseries seront placées en fond de tableau des encadrements des ouvertures.

**11.10** - Les blocs de ventilation des climatiseurs et des pompes à chaleur seront disposés de façon à être la moins visible de l'espace public.

**11.11** - Les récupérateurs d'eaux pluviales seront enterrés ou intégrés à une construction.

#### *Epidermes*

**11.12** - Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté ; de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

**11.13** - Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

#### *Couleurs des menuiseries*

**11.14** - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes ; les couleurs ton bois sont déconseillées.

**11.15** - Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

### • **BATIMENTS ANNEXES**

**11.16** - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront couverts en tuiles et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois verticaux de teinte naturelle.

### • **CLOTURES**

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

**11.18** - Sur limite séparative seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives (à l'exclusion des végétaux secs et inflammables), éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

**11.19** - Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les haies vives d'essences locales n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être doublées intérieurement d'un treillage métallique.
- Les murs traditionnels en pierre ou enduits dont la hauteur n'excède pas 1,20 m.

## **ARTICLE UC12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1 -** Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

### **• CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITAT**

**12.2 -** Dans les opérations d'aménagement, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

**12.3 -** Il est exigé deux emplacements sur chaque lot pour les lotissements et au droit de chaque logement pour les groupes d'habitations, plus un emplacement pour 4 logements à répartir sur les espaces communs propres à l'opération.

### **• ACTIVITES**

**12.4 -** Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de :

- 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction à usage de bureaux, commerces, artisanat.
- 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction à usage d'hébergement hôtelier et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions).

### **• AUTRES CAS**

**12.5 -** Pour les projets non prévus aux alinéas précédents : les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE UC13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1 -** Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places, pouvant être répartis sur la zone de stationnement.

**13.2 -** Dans les opérations à usage d'habitation portant sur une surface de terrain supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, 10 % de cette surface doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales).

**13.3 -** Sur chaque parcelle individuelle, il sera demandé un minimum de 25 % d'espace vert planté.

**13.4 -** Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.

**13.5 -** L'aménagement d'espaces verts collectifs et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble ou construction publique.

**13.6-** Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

## **ARTICLE UC14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1 -** Sans objet.

**ARTICLE UC15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**15.1** - Non réglementé.

**ARTICLE UC16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

**16.1** - Non réglementé.

## **CHAPITRE 4**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

**Zone UE : secteurs d'équipements collectifs, scolaires, sanitaires, sociaux ou culturels, de sports ou de loisirs**

#### Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

#### **ARTICLE UE1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### *Constructions*

**1.1 -** Les constructions nouvelles autres que celles ayant une vocation publique ou collective telles que les activités de sport ou de loisirs, tels que les équipements d'infrastructure et de superstructure scolaires, sanitaires, sociaux ou culturels.

**1.2 -** Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.

##### *Carrières*

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

#### **ARTICLE UE2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### *Constructions*

**2.1 -** Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au gardiennage des installations.

#### **ARTICLE UE3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### **• ACCES**

**3.1 -** Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

**3.2 -** Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

##### **• VOIRIE**

**3.3 -** Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

**3.4 -** Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

#### **ARTICLE UE4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

- **EAU POTABLE**

**4.1 -** Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable, d'une capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

- **ASSAINISSEMENT**

##### ***Eaux usées domestiques et industrielles***

**4.2 -** Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

**4.3 -** Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé.

**4.4 -** Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

**4.5 -** Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

##### ***Eaux pluviales***

**4.6 -** Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

**4.7 -** Pour tout projet de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des ouvrages destinés à la régulation des eaux pluviales doivent être prévus et dimensionnés de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 30 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde.

**4.8 -** Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

##### ***Autres réseaux***

**4.9 -** Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

#### **ARTICLE UE5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

**5.1 -** Sans objet.

## **ARTICLE UE6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** - En l'absence d'indications graphiques, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques ou privées et des espaces publics.

**6.2** - Les extensions de bâtiments existants implantés en retrait de la limite d'emprise peuvent être autorisées en retrait si elles respectent l'alignement du bâtiment principal, si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue et si le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

**6.3** - Pourront déroger à l'article 6.1 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

## **ARTICLE UE7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** - Les constructions devront être implantées en retrait de 3 m minimum des limites séparatives.

**7.2** - Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.

**7.3** - Toutefois, les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

## **ARTICLE UE8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**8.1** - Non réglementé.

## **ARTICLE UE9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**9.1** - Non réglementé.

## **ARTICLE UE10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### DEFINITION :

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

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

**10.1** - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 12 m sauf considérations techniques ou esthétiques dûment justifiées.

Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. Toutefois, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante si elle était supérieure à la hauteur maximum autorisée.

**10.2** - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

## **ARTICLE UE11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

### **• OBJECTIFS**

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement où elles s'implantent.

### **• PROJET ARCHITECTURAL**

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

### **• ASPECT ARCHITECTURAL**

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

## **ARTICLE UE12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1** - Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules.

## **ARTICLE UE13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

**13.2** - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places pouvant être répartis sur la zone de stationnement.

**13.3** - Les plantations existantes seront conservées au maximum et l'implantation des constructions nouvelles devra préserver au maximum les arbres existants. Chaque sujet abattu devra être remplacé par des essences locales équivalentes.

**13.4** - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse.

## **ARTICLE UE14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1** - Non réglementé.

## **ARTICLE UE15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**15.1** - Non réglementé.

## **ARTICLE UE16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

**16.1** - Non réglementé.

## **CHAPITRE 5**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UK**

Zone UK : secteurs de camping et de caravanning

#### Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

### **ARTICLE UK1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### *Constructions*

- 1.1** - Les constructions nouvelles liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 1.2** - Les constructions nouvelles destinées à l'industrie ou à l'artisanat.
- 1.3** - Les dépôts de ferraille, de matériaux en vrac et de déchets de toute nature.
- 1.4** - Les installations classées pour l'environnement.

#### *Terrains de camping et stationnement de caravanes*

- 1.5** - Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.
- 1.6** - Le stationnement des résidences mobiles en dehors des terrains aménagés.

#### *Carrières*

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

### **ARTICLE UK2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 2.1** - La création et l'aménagement de terrains de camping et de caravanning définis aux articles R.443.1 à R.443.16 du Code de l'Urbanisme à condition que le nombre des Habitations Légères de Loisirs (HLL) ne représentent pas plus de 35 % des emplacements.
- 2.2** - Les constructions à usage d'établissements commerciaux, à condition qu'elles soient liées à des terrains de camping ou de caravanning, et qu'ils soient réalisés sur la même unité foncière.
- 2.3** - Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées à des logements de fonction.
- 2.4** - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique) à condition que la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>.

### **ARTICLE UK3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

- 3.1** - Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.
- 3.2** - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

## **ARTICLE UK4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **• EAU POTABLE**

**4.1** - Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable, d'une capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

### **• ASSAINISSEMENT**

#### ***Eaux usées domestiques et industrielles***

**4.2** - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

**4.3** - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé.

**4.4** - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

**4.5** - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

#### ***Eaux pluviales***

**4.6** - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

**4.7** - Pour tout projet de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des ouvrages destinés à la régulation des eaux pluviales doivent être prévus et dimensionnés de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 30 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde.

**4.8** - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

#### ***Autres réseaux***

**4.9** - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement réalisés en souterrain.

## **ARTICLE UK5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

**5.1** - Sans objet.

## **ARTICLE UK6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** - Par rapport à l'ancienne voie ferrée : les constructions devront s'implanter à 10 m minimum en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée de cette voie.

**6.2 - Par rapport aux autres voies :** les constructions devront s'implanter à 5 m minimum en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques ou privées et des espaces publics.

**6.3 -** Les extensions de bâtiments existants implantés en retrait de la limite d'emprise peuvent être autorisées en retrait si elles respectent l'alignement du bâtiment principal, si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue et si le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

**6.4 -** Pourront déroger aux articles 6.1 et 6.2 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.
- Les piscines.

## **ARTICLE UK7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1 -** Les constructions devront être implantées en retrait minimum de 5 m des limites séparatives.

**7.2 -** Pourront déroger aux règles fixées à l'alinéa 7.1, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...),
- L'extension des constructions existantes à la date d'application du présent règlement dès lors que l'implantation du projet sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.

## **ARTICLE UK8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**8.1 -** La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 4 m mesurée en tout point du bâtiment.

## **ARTICLE UK9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**9.1 -** La superficie des emplacements de camping, caravanning, d'hébergement ne doit excéder 70 % de la surface du terrain.

## **ARTICLE UK10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### DEFINITION :

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

La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

**10.1 -** La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 4,5 m sauf pour les constructions à usage collectif ou elle peut atteindre 8 m.

**10.2 -** Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur.

## **ARTICLE UK11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

### **• OBJECTIFS**

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement bâti préexistant et dans le paysage.

### **• PROJET ARCHITECTURAL**

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

### **• TENUE DES PARCELLES**

Les constructions qu'elle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect extérieur et le paysage de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

### **• ASPECT ARCHITECTURAL**

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

**11.1 -** Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

**11.2 -** Les habitations légères de loisirs seront obligatoirement traitées en façade avec des bardages ou des clins en bois massif de teinte naturelle à l'exclusion de tout matériau de substitution (PVC par exemple) quelle que soit la couleur.

**11.3 -** Les toitures seront traitées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire ou en bardeaux de bois massif à l'exclusion de tout matériau de substitution (bardeaux bitumineux par exemple) quelle que soit sa couleur.

### **• CLOTURES**

Les clôtures non liées à l'agriculture ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires ou sollicitées, elles devront s'intégrer harmonieusement dans l'environnement forestier.

**11.4 -** Sur limite séparative seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

**11.5 -** Sur emprise publique, seules sont autorisées les haies vives n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être doublées intérieurement d'un treillage métallique.

## **ARTICLE UK12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1 -** Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

**12.2 -** Il est exigé :

- pour les constructions à usage de "logement de fonction", deux aires de stationnement par logement,
- pour les terrains de camping et de caravanning une aire de stationnement par emplacement de tente ou de caravane.

Ces aires de stationnement peuvent être groupées en un nombre limité de points de l'opération.

#### **ARTICLE UK13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

**13.2** - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places pouvant être répartis sur la zone de stationnement.

**13.3** - Les plantations existantes seront conservées au maximum et l'implantation des constructions nouvelles devra préserver au maximum les arbres existants. Chaque sujet abattu devra être remplacé.

**13.4** - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse.

#### **ARTICLE UK14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1** - Sans objet.

#### **ARTICLE UK15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**15.1** - Non réglementé.

#### **ARTICLE UK16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

**16.1** - Non réglementé.



## **CHAPITRE 6**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY**

**Zone UY : destinée aux activités économiques et commerciales**

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

#### **ARTICLE UY1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1** - Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage.
- 1.2** - Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles nécessaires au gardiennage ou au bon fonctionnement des activités implantées dans la zone.
- 1.3** - Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 1.4** - Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière.
- 1.5** - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- 1.6** - Les terrains de camping et de caravanning.

#### **ARTICLE UY2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1.1** - Les dépôts et stockages de matériaux et produits de vente à condition d'être exposés dans un espace clos.
- 1.2** - Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des activités autorisées dans la zone.
- 1.3** - Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> d'une hauteur (dans le cas d'exhaussement) ou profondeur (dans le cas d'affouillement) excédant 2 m à condition qu'ils soient liés à des occupations du sol autorisés dans la zone.
- 1.4** - Les permis d'aménager et les permis valant division, à condition que les règles édictées par le présent PLU soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE UY3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

##### **• ACCES**

- 3.1** - Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et obtenu en application de l'article 682 du code civil.
- 3.2** - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

**3.3** - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

**3.4** - Aucun nouvel accès individuel ne sera créé le long de la RN 524.

- **VOIRIE**

**3.5** - Les voies publiques ou privées devront correspondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

**3.6** - Les voies se terminant en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution, permettant aux poids lourds et aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE UY4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

- **EAU POTABLE**

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

- **ASSAINISSEMENT**

### ***Eaux usées domestiques et industrielles***

**4.2** - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

**4.3** - En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'assainissement non collectif.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation ; dans le cas de lotissement ou de groupes d'habitation, il pourra être demandé un réseau séparatif en attente de branchement à l'intérieur de l'opération.

**4.4** - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

**4.5** - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

### ***Eaux pluviales***

**4.6** - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau qui pourra demander un pré-traitement, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

**4.7 -** Pour tout projet de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des ouvrages destinés à la régulation des eaux pluviales doivent être prévus et dimensionnés de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 30 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde.

**4.8 -** Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

#### ***Autres réseaux***

**4.9 -** Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique seront obligatoirement souterrains.

**4.10 -** Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

**4.11 -** Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau de télécommunications n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions et il est recommandé d'installer des réseaux collectifs de télédistribution.

### **ARTICLE UY5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

**5.1 -** Sans objet.

### **ARTICLE UY6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1 -** Par rapport à RN 524 : les constructions devront s'implanter à 20 m minimum en retrait par rapport à l'axe de l'emprise de la voie.

**6.2 -** Par rapport à RD 35 : les constructions devront s'implanter à 15 m minimum en retrait par rapport à l'axe de l'emprise de la voie.

**6.3 -** Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à 6 m minimum en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.

**6.4 -** Pourront déroger aux règles fixées aux articles 6.1 à 6.3, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route,

**6.5 -** Les extensions de bâtiments existants implantés en retrait de la limite d'emprise peuvent être autorisées en retrait si elles respectent l'alignement du bâtiment principal, si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue et si le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

### **ARTICLE UY7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1 -** Les constructions devront être implantées à 5 m minimum des limites séparatives.

**7.2** - Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements soumis à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.

**7.3** - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

**7.4** - Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.

## **ARTICLE UY8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**8.1** - Non réglementé.

## **ARTICLE UY9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**9.1** - L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la surface du terrain.

## **ARTICLE UY10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### DEFINITION :

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

**10.1** - La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 m mesurés du sol naturel au faîtage, ou à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faîtage.

Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. Toutefois, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante si elle était supérieure à la hauteur maximum autorisée.

**10.2** - Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur :

- les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services collectifs, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...).

## **ARTICLE UY11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

### **• OBJECTIFS**

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement où elles s'implantent et de préserver la qualité du paysage.

### **• PROJET ARCHITECTURAL**

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

## • ASPECT ARCHITECTURAL

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

### ***Constructions nouvelles***

#### *Volume*

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

#### *Couvertures*

**11.3 -** Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi. Différentes pentes de toiture seront admises en fonction du parti architectural ou du matériau mis en œuvre mais dans le cas de toiture à deux pentes, la couverture et le faîtage seront obligatoirement masqués par un acrotère sur les quatre façades du bâtiment.

Différents matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion de la tuile et des panneaux imitant la tuile ainsi que les bacs métalliques non peints et présentant des brillances.

#### *Façades*

**11.4 -** Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

**11.5 -** Les principes de composition de façade pourront dépendre du parti architectural, ils pourront associer des baies de proportion verticale à des petites baies de proportion carrée et à des baies de grande dimension.

Les fenêtres seront implantées de façon préférentielle sur les façades principales, et limitées sur les façades latérales ou pignons.

#### *Epidermes*

**11.6 -** Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparents sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.

Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre, ...), le bois, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, désactivé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué. Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté. Pour ce qui concerne les menuiseries extérieures, tous les matériaux sont admis (bois, PVC, acier, aluminium, ...) dans la mesure où ils sont peints ou laqués.

**11.7 -** L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique, parpaing, ...) est interdit.

#### *Couleurs*

**11.8 -** Le nombre de couleurs apparentes est limité à trois afin de préserver une harmonie. Ainsi, il est nécessaire d'exclure le blanc en grande surface et les gammes de couleur trop claires et d'employer les couleurs vives uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que les menuiseries par exemple.

## • CLOTURES

**11.9** - Elles seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis ou de grillage simple torsion sur profils en fer T et U pouvant être doublées de haies vives, l'ensemble ne devant pas dépasser 2,00 m de hauteur. Les murs bahuts et les clôtures pleines en béton sont interdits quelle que soit leur hauteur.

Les portails seront réalisés avec des barreaudages métalliques de forme simple, leur hauteur sera identique à la hauteur de clôture choisie.

## **ARTICLE UY12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1** - Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

**12.2** - Les surfaces affectées au stationnement doivent être les suivantes :

- commerces : 60 % de la surface de vente,
- bureaux : 100 % de la surface de plancher
- artisanat, industrie : 40 % de la surface de plancher
- entrepôt : 1 place pour 300 m<sup>2</sup> jusqu'à 900 m<sup>2</sup> et 1 place pour 500 m<sup>2</sup> au-delà.

## **ARTICLE UY13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

**13.2** - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 2 places de stationnement pouvant être répartis sur la zone de stationnement.

**13.3** - Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

**13.4** - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Les sujets abattus seront remplacés.

## **ARTICLE UY14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1** - Non réglementé.

## **ARTICLE UY15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**15.1** - Non réglementé.

## **ARTICLE UY16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

**16.1** - Non réglementé.

## CHAPITRE 7

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

#### Zone 1AU : terrains affectés à l'urbanisation organisée

##### Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

#### ARTICLES 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### *Opérations d'aménagement*

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

##### *Constructions*

**1.2 -** Les constructions à usage d'habitation, de commerces ou de services qui ne seraient pas comprises dans une opération d'aménagement.

**1.3 -** Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage.

**1.4 -** Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

**1.5 -** Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.

##### *Carrières*

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

##### *Terrains de camping et stationnement de caravanes*

**1.7 -** Les terrains de camping et de caravanage.

**1.8 -** Les habitations légères de loisirs, le stationnement de caravanes isolées.

**1.9 -** Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

#### ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### *Opérations d'aménagement*

**2.1 -** Les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations) à condition que :

- elles portent sur une superficie minimum de 1 ha (au cas où la totalité des parcelles constructibles d'une zone serait inférieure à 1 ha, une autorisation pourra être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci),
- elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone,
- elles respectent les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués au plan de zonage sous forme de points du passage obligés, décrits à l'article 3

- elles intègrent dans leur programme de travaux de viabilité l'aménagement paysager des bandes boisées définies par le retrait de 10 m par rapport aux limites avec la campagne environnante sous la forme d'espaces collectifs obligatoirement plantés et engazonnés conformément à l'article 13.
- elles comportent une affectation d'un minimum de 15% du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux ou intermédiaires.

**2.2 -** Les permis d'aménager et les permis valant division, à condition que les règles édictées par le présent PLU soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.

#### *Constructions*

**2.3 -** Les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt public ou d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

**2.4 -** Les équipements publics ou d'intérêt collectif de superstructure à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

**2.5 -** L'aménagement, la transformation et l'agrandissement des constructions existantes à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

### **ARTICLE 1AU3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **• ACCES**

**3.1 -** Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

**3.2 -** Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

**3.3 -** Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins de lutte contre l'incendie et de secours.

**3.4 -** Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. En particulier, ils pourront être munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 m par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce sas sera conçu pour pouvoir y placer un container de collecte des ordures ménagères.

**3.5 -** Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

**3.6 -** Aucun nouvel accès individuel ne sera créé le long de la RN 524.

#### **• VOIRIE**

**3.7 -** Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

**3.8 -** Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. Il devra être prévu notamment sur les voies primaires des cheminements piétons et cyclistes en site propre dans l'emprise de la voie.

**3.9** - Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.

**3.10** - Les voies en impasse provisoires sont autorisées ; il convient dans ce cas :

- de prévoir leur prolongement en respect, le cas échéant, des orientations d'aménagement et de programmation
- de prévoir la réaffectation, à terme, de l'aire de manœuvre provisoire qui doit se situer en limite du terrain d'assiette du projet et présenter les mêmes caractéristiques que celles fixées à l'alinéa suivant.

En cas d'impossibilité de réaliser un maillage à terme, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse dont la longueur, aire de retournement non comprise, ne peut excéder 30 m. Dans ce cas, elles doivent se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

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

**Dans le secteur 1AU, lieu-dit Marrast :**

- Voie primaire, emprise 12m minimum avec points de passage A, B, C et D.
- Voie secondaire, emprise 10m minimum avec points de passage E, F et G.

**Dans le secteur 1AU, lieu-dit Pigeon :**

- Voie primaire, emprise 12m minimum avec points de passage I, J et H.
- Voie secondaire, emprise 10m minimum avec point de passage K.

**Dans le secteur 1AU, lieu-dit Petit-Lille :**

- Voie primaire, emprise 12m minimum avec points de passage L et M.

**ARTICLE 1AU4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

**• EAU POTABLE**

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

**• ASSAINISSEMENT**

***Eaux usées domestiques et industrielles***

**4.2** - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

**4.3** - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé.

**4.4** - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

**4.5** - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

### **Eaux pluviales**

**4.6 -** Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

**4.7 -** Pour tout projet de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des ouvrages destinés à la régulation des eaux pluviales doivent être prévus et dimensionnés de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 30 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde.

**4.8 -** Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

### **Autres réseaux**

**4.9 -** Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

**4.10 -** Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau de télécommunications n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.

Les aménageurs devront prévoir dans leurs travaux V.R.D. les conduites nécessaires à la construction d'un réseau communautaire de télédistribution.

## **ARTICLE 1AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

**5.1 -** Sans objet.

## **ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1 -** Par rapport à la RN 524 : les constructions devront s'implanter à 20 m minimum en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée de cette voie.

**6.2 -** Par rapport aux autres voies : les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques ou privées et des espaces publics soit avec un retrait minimum de 5 m.

Pourront déroger à l'article 6.2 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...).
- L'extension des constructions existantes à la date d'application du présent règlement dès lors que l'implantation du projet sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.

## **ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** - Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait, de la manière suivante :

- les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise si deux constructions sont édifiées en limite dans le cadre d'un groupe d'habitation.
- Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ; ( $d \geq H/2$  avec minimum 3 m). Les balcons et les avant-toits ne sont pas concernés par ce retrait.

**7.2** - Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.

**7.3** - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...) dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

**7.4** - Les piscines pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

## **ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**8.1** - Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**9.1** - L'emprise au sol des constructions est limitée à 40 % de la surface du terrain.

**9.2** - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

## **ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### DEFINITION :

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

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

### **• HAUTEUR ABSOLUE**

**10.1** - La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 m, à l'exception des constructions à toit terrasse où elle sera limitée à 6 m à l'acrotère.

**10.2** - La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit.

Toutefois lorsque ces annexes seront implantées en limite séparative, la hauteur sur limite mesurée en tout point du bâtiment ne doit pas excéder 3,50 m.

**10.3** - Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure (poste de transformation électrique, ...) et de superstructure (bâtiment à usage collectif) : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, écoles, ...

- **HAUTEUR RELATIVE**

**10.4** - La hauteur (h) des constructions qui ne sont pas implantées en limite séparative ne peut excéder deux fois la plus courte distance (d) les séparant de cette limite : ( $h \leq 2d$ ).

## **ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

- **OBJECTIFS**

Il s'agit à travers des opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, groupe d'habitations par exemple) de traduire certaines préconisations qui ont été définies dans le cadre de la Charte d'Urbanisme, d'Architecture et de Paysage et de favoriser l'intégration de constructions nouvelles en créant un cadre de vie de qualité et en préservant l'harmonie du paysage.

- **PROJET ARCHITECTURAL**

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

- **ASPECT ARCHITECTURAL**

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

### ***Constructions nouvelles***

**11.2** - Dans le cas de constructions s'inscrivant dans les principes de la qualité environnementale, les prescriptions du présent paragraphe « constructions nouvelles » peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants. L'implantation des constructions nouvelles (largeur de parcelles, volume bâti, ...) devra respecter le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel

#### ***Couvertures***

**11.3** - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle à dominante rouge-brun. Les pentes des toits doivent être comprises entre 37 et 45%. Toutefois, les toitures terrasses accessibles sont autorisées si elles ne sont pas visibles depuis les voies et emprises publiques.

**11.4** - Les tuiles grises ou noires ne sont pas autorisées.

**11.5** - Les égouts et faîtages seront parallèles à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes, et pour des contraintes techniques dûment justifiées.

**11.6 -** Des avant-toits généreux (au minimum 50 cm) viendront protéger les façades des intempéries y compris sur les façades pignons sauf en cas de génoise.

**11.7 -** Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, tels que les capteurs solaires sont autorisés sous réserve que leur intégration au paysage urbain soit étudiée avec soin et qu'ils s'intègrent à la pente des toitures, en privilégiant les solutions non visibles depuis l'espace public

#### *Façades*

**11.8 -** Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

**11.9 -** Les menuiseries seront placées en fond de tableau des encadrements des ouvertures.

**11.10 -** Les blocs de ventilation des climatiseurs et des pompes à chaleur seront disposés de façon à être la moins visible de l'espace public.

**11.11 -** Les récupérateurs d'eaux pluviales seront enterrés ou intégrés à une construction.

#### *Epidermes*

**11.12 -** Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté ; de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

**11.13 -** Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

#### *Couleurs des menuiseries*

**11.14 -** Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes ; les couleurs ton bois sont déconseillées.

**11.15 -** Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

### **• BATIMENTS ANNEXES**

**11.16 -** Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront couverts en tuiles et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois verticaux de teinte naturelle.

### **• CLOTURES**

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

**11.18 -** Sur limite séparative seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

**11.19 -** Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les haies vives n'excédant pas 2 m de hauteur pouvant être doublées intérieurement d'un treillage métallique.
- Les murs traditionnels en pierre ou enduits d'aspect équivalent dont la hauteur ne pourra excéder 1,20 m.

## **ARTICLE 1AU12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1 -** Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

### **• CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITAT**

**12.2 -** Dans les opérations d'aménagement, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées.

**12.3 -** Il est exigé au minimum deux emplacements sur chaque lot pour les lotissements et au droit de chaque logement pour les groupes d'habitations, plus un emplacement pour 4 logements à répartir sur les espaces communs propres à l'opération.

### **• ACTIVITES**

**12.4 -** Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de :

- 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction à usage de bureaux, commerces, artisanat.
- 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction à usage d'hébergement hôtelier et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions).

### **• AUTRES CAS**

**12.5 -** Pour les projets non prévus aux alinéas précédents : les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE 1AU13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

**13.1 -** Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places pouvant être répartis dans la zone de stationnement.

**13.2 -** Dans les opérations d'aménagement un minimum de 10 % de la surface du terrain doit être aménagé en espaces verts collectifs et plantés. Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares et plantés d'arbres de haute tige (essences locales). Il pourra être envisagé une répartition différente des 10 % d'espaces verts dans le cas de préservation de boisements existants ou de parti d'aménagement justifié : haies champêtres constituant les limites d'opération ; emprises plantées des voies.

**13.3 -** Sur chaque parcelle individuelle, il sera demandé un minimum de 25 % d'espace vert planté.

**13.4 -** Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet abattu devra être remplacé.

**13.5 -** L'aménagement d'espaces verts collectifs et d'emplacements pour les jeux devra être prévu pour toute opération d'ensemble.

**13.6 -** Les arbres et arbustes existants dans la bande déterminée par le retrait de 10 m par rapport aux limites avec la campagne environnante seront obligatoirement conservés et renouvelés avec des arbres et arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles (à port libre non taillé) : pins, chênes, ...

**13.7** - Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage ou figurant dans les orientations d'aménagement devront être obligatoirement effectuées conformément aux prescriptions suivantes :

L'occupation du sol des espaces collectifs devra comporter :

- les bandes boisées d'une emprise minimum de 10 m par rapport aux limites avec la campagne environnante
- les plantations d'alignement le long des voies de desserte.

Les bandes boisées :

Ces bandes boisées seront engazonnées et plantées d'arbres et d'arbustes indigènes aux formes naturelles (à port libre).

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

Les voies de desserte devront être obligatoirement plantées d'arbres d'alignement et d'arbustes conformément au document n°3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

**13.8** - Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

#### **ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1** - Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AU15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**15.1** - Les opérations immobilières, groupe d'habitations et lotissement de 10 logements et plus devront être équipés d'un dispositif de récupération des eaux pluviales destiné à l'arrosage des espaces verts collectifs si ceux-ci sont conçus pour être arrosés.

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

#### **ARTICLE 1AU16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

**16.1** - Non réglementé.



## CHAPITRE 8

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY

**Zone 1 AUY : destinée aux activités économiques sous la forme d'opérations organisées**

Rappels :

3. L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
4. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

#### ARTICLE 1AUY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1** - Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage.
- 1.2** - Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles nécessaires au gardiennage ou au bon fonctionnement des activités implantées dans la zone.
- 1.3** - Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- 1.4** - Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière.
- 1.5** - Les dépôts de déchets, à l'exception des dépôts temporaires organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination.
- 1.6** - L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- 1.7** - Les terrains de camping et de caravanning.

#### ARTICLE 1AUY 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### *Opérations d'aménagement*

- 2.1** Les opérations d'aménagement à usage d'activités artisanales, commerciales ou de bureaux, à condition que :
- elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone,
  - elles respectent les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués au plan sous forme de points du passage obligés, décrits à l'article 3 et dans l'OAP du secteur Lamarraque,
  - elles intègrent dans leur programme de travaux de viabilité l'aménagement d'une haie champêtre en fond de lots par rapport aux limites avec la campagne environnante.
- 2.2** - Les permis d'aménager et les permis valant division , à condition que les règles édictées par le présent PLU soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.

### *Constructions*

**2.3** - Les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales ou de bureaux, situées en dehors d'une opération d'aménagement à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

**2.4** - Les constructions et installations nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

**2.5** - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle, que leur surface soit inférieure à 60 m<sup>2</sup> et que ces locaux d'habitation soient inclus à l'un des bâtiments d'activité.

### *Autres occupations et utilisations du sol*

**2.6** - Les dépôts et stockages de matériaux et produits de vente à condition d'être exposés dans un espace clos.

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

**2.8** - Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> d'une hauteur (dans le cas d'exhaussement) ou profondeur (dans le cas d'affouillement) excédant 2 m à condition qu'ils soient liés à des occupations du sol autorisés dans la zone.

## **ARTICLE 1AUY 3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

### **• ACCES**

**3.1** - Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

**3.2** - Une unité foncière faisant l'objet d'une opération de construction ne pourra avoir plus d'un accès sur la voie publique à moins que le constructeur n'apporte la preuve d'une nécessité technique.

**3.3** - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

### **• VOIRIE**

**3.4** - Les voies publiques ou privées devront correspondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

**3.5** - Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorques.

**3.6** - Les voies se terminant en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux poids lourds et aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour

**3.7** - Le tracé de la voie de desserte de cette zone devra respecter le point de passage obligé portés au plan :

- Voie primaire, respectant le point de passage N.

## **ARTICLE 1AUY 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **• EAU POTABLE**

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

### **• ASSAINISSEMENT**

#### ***Eaux usées domestiques et industrielles***

**4.2** - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

**4.3** - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du Code de la Santé.

**4.4** - En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'assainissement non collectif.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation ; il pourra être demandé un réseau séparatif en attente de branchement à l'intérieur de l'opération.

**4.5** - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

**4.6** - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement.

#### ***Eaux pluviales***

**4.7** - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

**4.8** - Pour tout projet de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des ouvrages destinés à la régulation des eaux pluviales doivent être prévus et dimensionnés de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 30 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde.

**4.9** - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

#### ***Autres réseaux***

**4.10** - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique doivent être souterrains.

**4.11** - L'extension et le renforcement des lignes de transport d'énergie électrique et des lignes de télécommunications existantes doivent être réalisés en souterrain sur les emprises publiques ou privées.

**4.12** - Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.

**4.13** - Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau téléphonique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions. Les aménageurs devront prévoir dans leurs travaux V.R.D. les conduites nécessaires à la construction d'un réseau communautaire de télédistribution.

## **ARTICLE 1AUY 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

**5.1** - Sans objet.

## **ARTICLE 1AUY 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** - Les constructions devront s'implanter à 6 m minimum en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.

**6.2** - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route pourront être implantées à une distance de 3 m minimum en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.

## **ARTICLE 1AUY 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** - Les constructions devront être implantées à 5 m au moins des limites séparatives. Les limites séparatives seront plantées d'arbres et d'arbustes conformément à l'article 13.

**7.2** - Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements classés pour l'environnement.

**7.3** - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...) dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

## **ARTICLE 1AUY 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**8.1** - Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUY 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**9.1** - L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % de la surface du terrain.

## **ARTICLE 1AUY 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### DEFINITION :

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

**10.1 -** La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 12 m mesurés du sol naturel au faîtage des toitures ou au niveau de l'acrotère.

**10.2 -** Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur :

- les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services collectifs, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...).

## **ARTICLE 1AUY 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

### **• OBJECTIFS**

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles, quelle que soit leur destination, au contexte où elles s'implantent et préserver la qualité du paysage dans un secteur à forte sensibilité paysagère qui est perceptible depuis la RN 524 qui constitue l'une des entrées de l'agglomération de Gabarret.

### **• PROJET ARCHITECTURAL**

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

### **• ASPECT ARCHITECTURAL**

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

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

### ***Constructions nouvelles***

#### *Volume*

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

#### *Couvertures*

**11.3 -** Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

Différentes pentes de toiture seront admises en fonction du parti architectural ou du matériau mis en œuvre mais dans le cas de toiture à deux pentes, la couverture et le faîtage seront obligatoirement masqués par un acrotère sur les quatre façades du bâtiment.

Différents matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion de la tuile et des panneaux imitant la tuile ainsi que les bacs métalliques non peints et présentant des brillances.

## Façades

**11.4 -** Les principes de composition de façade pourront dépendre du parti architectural, ils pourront associer des fenêtres de proportion verticale à des petites fenêtres de proportion carrée et à des fenêtres de grande dimension. Les façades "avant" et "arrière" des constructions seront traitées avec le même soin.

Les fenêtres seront implantées de façon préférentielle sur les façades principales, et limitées sur les façades latérales ou pignons.

## Epidermes

**11.5 -** Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparents sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.

Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre, ...), le bois, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, désactivé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué. Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté. Pour ce qui concerne les menuiseries extérieures, tous les matériaux sont admis (bois, PVC, acier, aluminium, ...) dans la mesure où ils sont peints ou laqués.

## Couleurs

**11.6 -** Le nombre de couleurs apparentes est limité à trois par construction soit dans le même ton, soit complémentaire afin de préserver une harmonie.

Ainsi, il est conseillé d'exclure le blanc en grande surface et les gammes de couleur trop claires et d'employer les couleurs vives uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que les menuiseries par exemple.

Pour un même type de matériaux, une seule couleur sera admise par bâtiment ; l'alternance des couleurs de bardage métallique est interdite.

## • CLOTURES

Elles seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis ou de grillage simple torsion sur profils en fer T et U pouvant être doublées de haies vives (essences locales), l'ensemble ne devant pas dépasser 2,00 m de hauteur. Les murs bahuts et les clôtures pleines en béton sont interdits quelle que soit leur hauteur.

Les portails seront réalisés avec des barreaudages métalliques de forme simple, leur hauteur sera identique à la hauteur de clôture choisie.

## ARTICLE 1AUY 12 : AIRE DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

**12.1 -** Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

**12.2 -** Les surfaces affectées au stationnement doivent être les suivantes :

- commerces : 60 % de la surface de vente,
- bureaux : 100 % de la surface de plancher
- artisanat: 40 % de la surface de plancher

## ARTICLE 1AUY 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

**13.1 - Espaces collectifs** : l'occupation du sol des espaces collectifs devra comporter :

- les haies champêtres constituant les limites avec la campagne.

- les plantations d'alignement le long des voies de desserte.

Les haies champêtres constituant les limites avec la campagne :

Les limites de la zone d'activités avec la campagne seront traitées par des haies champêtres.

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

Les voies de desserte devront être obligatoirement plantées d'arbres d'alignement et d'arbustes conformément au document n°3 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.

La voie sera plantée d'arbres-tige et d'accotements enherbés.

Une bande enherbée de 4 m sera réalisée le long des fossés.

**13.2 - Les espaces privés :**

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

Une haie paysagère sera obligatoirement présente en fond de lots.

**13.3** - Des rideaux de végétation (essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

**13.4** - Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

**ARTICLE 1AUY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1** - Sans objet.

**ARTICLE 1AUY15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**15.1** - Les opérations d'aménagement de 10 constructions et plus devront être équipés d'un dispositif de récupération des eaux pluviales.

**ARTICLE 1AUY16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

**16.1** - Non réglementé.



## **CHAPITRE 9**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

#### **Zone A : espaces à protéger en raison de la valeur agricole des sols**

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

#### Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

#### **ARTICLE A1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**1.1** - Toutes les constructions et installations autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole sont interdites.

#### **ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### *Constructions*

**2.1** - Les constructions et installations nouvelles à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole de la zone.

**2.2** - L'adaptation et la réfection des constructions existantes.

**2.3** - L'agrandissement des constructions existantes à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière.

**2.4** - Les constructions destinées au stockage des produits agricoles nécessaires à l'exploitation agricole de la zone à condition que l'intégration au paysage soit étudiée avec soin.

**2.5** - Les constructions et installations techniques nécessaires :

- aux services publics,
- aux services d'intérêt collectif,
- à l'exploitation de la route,

à condition de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.

##### *Installations classées pour l'environnement*

**2.6** - Les installations classées liées aux activités agricoles ou d'élevage à condition qu'elles s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation agricole existants.

#### **ARTICLE A3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

**3.1** - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

**3.2** - Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

**3.4** - Les voies en impasse de plus de 50 m devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus, une seule manœuvre en marche arrière.

**3.5** - Aucun nouvel accès individuel ne sera créé le long de la RD 35 et de la RD 37.

## **ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **• EAU POTABLE**

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

### **• ASSAINISSEMENT**

#### ***Eaux usées domestiques et industrielles***

**4.2** - Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

**4.3** - En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif.

Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

**4.4** - Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

**4.5** - Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un pré-traitement.

#### ***Eaux pluviales***

**4.6** - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

**4.7** - Pour tout projet de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des ouvrages destinés à la régulation des eaux pluviales doivent être prévus et dimensionnés de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 30 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde.

**4.8** - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

## **ARTICLE A5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

**5.1** - Sans objet.

## **ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

**6.1** - Par rapport à la RN 524 classée itinéraire de grand gabarit : Les constructions devront s'implanter à 75 m minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie.

**6.2** - Par rapport à la voie départementale classée en 2<sup>ème</sup> catégorie (RD 35) : Les constructions devront s'implanter à 35 m minimum par rapport à l'axe de la voie.

**6.3** - Par rapport à la voie départementale classée en 3<sup>ème</sup> catégorie (RD 37) : Les constructions devront s'implanter à 25 m minimum par rapport à l'axe de la voie.

**6.4** - Par rapport à la voie départementale classée en 4<sup>ème</sup> catégorie (RD 656) : Les constructions devront s'implanter à 15 m minimum par rapport à l'axe de la voie.

**6.5** - Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 8 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.

Pourront déroger aux règles fixées aux alinéas (6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5) à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

- les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>.
- l'extension des constructions existantes dès lors que l'implantation du projet sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.

## **ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** - Les constructions devront être implantées en retrait de 5 m minimum des limites séparatives.

**7.2** - Toutefois, lorsque les limites séparatives jouxtent un espace boisé soumis à un risque de feu de forêt, les constructions devront être implantées en respectant un retrait minimum de 12 m par rapport à ces limites. Ce retrait devra être traité conformément à l'article 13.

**7.3** - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, pourront être implantées en deçà du retrait fixé ci-dessus.

**7.4** - Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.

## **ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**8.1** - Non réglementé.

## **ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**9.1** - Non réglementé.

## **ARTICLE A10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### DEFINITION :

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

#### **• HAUTEUR ABSOLUE**

**10.1** - La hauteur absolue d'une construction ne doit pas excéder 9 m mesurés du sol naturel au faîtage ou à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. Toutefois, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante si elle était supérieure à la hauteur maximum autorisée.

**10.2** - Il n'est pas fixé de règle pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des activités autorisées dans la zone (silos, cuves, chais, ...).

**10.3** - Les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route ne sont pas soumises à cette règle de hauteur.

## **ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

#### **• OBJECTIFS**

Il s'agit de traduire certaines préconisations qui ont été définies dans le cadre de la charte d'urbanisme et de paysage et favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement agricole et dans le paysage.

#### **• ASPECT ARCHITECTURAL**

**11.1** - Les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

### ***Constructions anciennes existantes***

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

**11.3** - Les extensions ou transformations des fermes traditionnelles devront préserver la lecture de l'organisation initiale des volumes (bâtiments organisés en « U » ou en « L » autour d'une cour).

#### *Couvertures*

**11.4** - Les couvertures des constructions réalisées en tuiles "canal" doivent être conservées et restaurées, le cas échéant, en privilégiant l'utilisation de la tuile canal à crochet dessous et des tuiles de récupération pour le dessus.

**11.5** - Les couvertures existantes réalisées en tuiles d'une autre nature (tuiles Marseille, ...) ou en ardoises devront être restaurées conformément aux règles de l'Art.

**11.6** - Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.

**11.7** - Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, tels que les capteurs solaires sont autorisés sous réserve que leur intégration au paysage urbain soit étudiée avec soin, et qu'ils s'intègrent à la pente des toitures, en privilégiant les solutions non visibles depuis l'espace public.

**11.8** - Les génoises et les avant-toits d'origine doivent être conservés.

#### *Façades*

**11.9** - Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades.

**11.10** - A l'exception des façades à pans de bois, les menuiseries seront placées entre 15 à 20 centimètres du nu de la façade afin de conserver les tableaux des ouvertures.

**11.11** - Les blocs de ventilation des climatiseurs et des pompes à chaleur seront disposés de façon à être la moins visible de l'espace public.

**11.12** - Les récupérateurs d'eaux pluviales seront enterrés ou intégrés à une construction.

#### *Epidermes*

**11.13** - Les façades des constructions dont les maçonneries sont conçues pour être protégées par un enduit devront conserver cette protection.

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

**11.15** - Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté fin ; de teinte : pierre, sable, crème, ivoire. Ces enduits pourront être revêtus d'un badigeon à la chaux de teinte équivalente.

**11.16** - Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées.

**11.17** - Les façades composées de pans de bois dont les intervalles sont remplis de torchis ou de briques plates sont destinées à être conservées. La protection du remplissage sera assurée par un enduit de type mortier de chaux et sable de carrière ou par un badigeon à la chaux qui recouvrira également les pans de bois.

#### *Couleurs des menuiseries*

**11.18** - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes ; les couleurs ton bois sont déconseillées.

**11.19** - Le nombre de couleurs est limité à deux avec des teintes claires pour les menuiseries : blanc cassé, gris-beige, sable et des teintes plus soutenues pour les portes d'entrées comme par exemple : bleu marine, ocre rouge, vert foncé.

#### • **BATIMENTS ANNEXES**

**11.20** - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages verticaux en bois de teinte naturelle.

- **CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'ACTIVITE AGRICOLE**

**11.21** - Les bâtiments d'activités agricoles etc..., pourront être réalisés en bardage métallique. Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site, le blanc pur est interdit. Pour un même type de matériau, une seule couleur sera admise par bâtiment ; l'alternance des couleurs de bardage métallique est interdite.

**11.22** - Les couleurs des façades doivent rester en harmonie soit avec les constructions avoisinantes soit vis-à-vis des teintes dominantes du paysage où s'implantent les constructions.

**11.23** - Les parois et les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

- **CLOTURES**

**11.24** - Les clôtures non liées à l'agriculture ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires, elles devront répondre aux conditions suivantes :

Elles seront obligatoirement composées, soit de clôtures réalisées en grillages métalliques, soit de haies vives éventuellement doublées d'un grillage métallique ; dans les deux cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

Les clôtures pleines de bois ou de béton préfabriqué sont strictement interdites quelles que soit leur hauteur.

## **ARTICLE A12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1** - Non réglementé.

## **ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **Dans les secteurs soumis au risque feu de forêt**

**13.1** - Le retrait de 12 m que doivent respecter les constructions par rapport aux limites séparatives jouxtant un espace boisé soumis à un risque de feu de forêt devra être engazonné et permettre la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

**13.2** - Conformément au Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie et à l'article L.322-3 du Code Forestier, il sera obligatoirement procédé au débroussaillage aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 m de part et d'autre de la voie.

## **ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1** - Sans objet.

## **ARTICLE A15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**15.1** - Non réglementé.

## **ARTICLE A16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

**16.1** - Non réglementé.

## CHAPITRE 10

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

**Zone N** : espaces naturels à protéger en raison, soit des risques naturels, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux, avec un secteur Nq destiné au centre équestre et un secteur Nna destiné aux espaces naturels protégés au titre de Natura 2000.

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

#### Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

### ARTICLE N1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**1.1** - Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

### ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**2.1** - Les constructions et installations nouvelles à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole et forestière de la zone.

**2.2** - L'adaptation et la réfection des constructions existantes.

**2.3** - L'agrandissement des constructions existantes à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière.

**2.4** - Les constructions et installations techniques nécessaires :

- aux services publics

- aux services d'intérêt collectif ☐ à l'exploitation de la route,

à condition de ne pas porter atteinte au site.

#### Dans le secteur Nq :

**2.5** - Les constructions et installations nouvelles à condition d'être liées aux activités à caractère équestre.

**2.6** - Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des éleveurs dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le bon fonctionnement des établissements implantés sur le terrain à condition de ne pas excéder 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Dans le secteur Nna :**

**2.7** - Les occupations et utilisations du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'entretien et à la gestion des milieux naturels.

### **ARTICLE N3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

**3.1** - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 m.

**3.2** - Aucun nouvel accès individuel ne sera créé le long de la RD 35 et de la RD 37.

### **ARTICLE N4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **• EAU POTABLE**

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

#### **• ASSAINISSEMENT**

#### ***Eaux usées domestiques et industrielles***

**4.2** - Les constructions ou installations doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif.

#### ***Eaux pluviales***

**4.3** - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

**4.4** - Pour tout projet de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des ouvrages destinés à la régulation des eaux pluviales doivent être prévus et dimensionnés de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 30 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde.

**4.5** - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés.

### **ARTICLE N5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

**5.1** - Sans objet.

## **ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

**6.1 - Par rapport à la RN 524 classée itinéraire de grand gabarit** : Les constructions devront s'implanter à 75 m minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie.

**6.2 - Par rapport à la voie départementale classée en 2<sup>ème</sup> catégorie (RD 35)** : Les constructions devront s'implanter à 35 m minimum par rapport à l'axe de la voie.

**6.3 - Par rapport à la voie départementale classée en 3<sup>ème</sup> catégorie (RD 37)** : Les constructions devront s'implanter à 25 m minimum par rapport à l'axe de la voie.

**6.4 - Par rapport à la voie départementale classée en 4<sup>ème</sup> catégorie (RD 656)** : Les constructions devront s'implanter à 15 m minimum par rapport à l'axe de la voie.

**6.5 - Par rapport aux autres voies** : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 8 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.

**6.6 - Pourront déroger aux règles fixées aux alinéas (6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5) à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.**

- les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- l'extension des constructions existantes dès lors que l'implantation du projet sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.

## **ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1 - Les constructions devront être implantées en retrait de 8 m minimum des limites séparatives.**

Pourront déroger aux règles fixées à l'alinéa (7.1.) à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

- les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>.
- l'extension des constructions existantes dès lors que l'implantation du projet sera justifiée par sa nature ou la configuration du terrain.

### **Dans les secteurs soumis au risque feu de forêt**

**7.2 - Lorsque les limites séparatives jouxtent un espace boisé, les constructions devront être implantées en respectant un retrait minimum de 12 m par rapport à ces limites. Ce retrait devra être traité conformément à l'article 13.**

## **ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

**8.1 - La distance séparant deux constructions non contiguës ne peut être inférieure à 4 m.**

## **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**9.1 - Non réglementé.**

## **ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### DEFINITION :

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

**10.1** - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 8 m mesurée du sol naturel au faîtage.

Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. Toutefois, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante si elle était supérieure à la hauteur maximum autorisée.

**10.2** - Les constructions et installation techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumis à cette règle de hauteur.

## **ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

### **• OBJECTIFS**

Il s'agit de traduire certaines préconisations qui ont été définies dans le cadre de la charte d'urbanisme et de paysage et de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans l'environnement agricole ou forestier et dans le paysage.

### **• PROJET ARCHITECTURAL**

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

### **• ASPECT ARCHITECTURAL**

**11.1** - Les constructions nouvelles, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

### ***Restauration et entretien des constructions existantes***

**11.2** - Toute intervention, traditionnelle ou contemporaine, s'attachera à prendre en compte et respecter le caractère architectural de chaque immeuble concerné, les principes de composition de ses façades, les matériaux originels mis en œuvre et leurs colorations.

#### *Couvertures*

**11.3** - Les couvertures traditionnelles existantes en tuiles "canal", "plate", "de Marseille", ou en ardoises, ou qui sont en cohérence d'époque et de style avec l'architecture des immeubles doivent être conservées et restaurées.

**11.4** - Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.

**11.5** - Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, tels que les capteurs solaires sont autorisés sous réserve que leur intégration au paysage urbain soit étudiée avec soin et qu'ils s'intègrent à la pente des toitures, en privilégiant les solutions non visibles depuis l'espace public.

**11.6** - Les génoises et les avant-toits d'origine doivent être conservés.

### *Façades*

**11.7** - Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades.

**11.8** - A l'exception des façades à pans de bois, les menuiseries seront placées entre 15 à 20 centimètres du nu de la façade afin de conserver les tableaux des ouvertures.

**11.9** - Les blocs de ventilation des climatiseurs et des pompes à chaleur seront disposés de façon à être la moins visible de l'espace public.

**11.10** - Les récupérateurs d'eaux pluviales seront enterrés ou intégrés à une construction

### *Epidermes*

**11.11** - Les façades d'immeubles dont les maçonneries sont conçues pour être protégées par un enduit devront conserver cette protection.

**11.12** - Les maçonneries traditionnelles bâties à la chaux et protégées par un enduit originel à la chaux seront obligatoirement restaurées ou pré-enduites d'un mortier de chaux naturelle (tout apport de ciment est à exclure).

**11.13** - Les enduits doivent être faits de façon à se trouver au nu des pierres appareillées d'encadrement sauf quand ce dernier est construit dès l'origine pour être en saillie du mur de façade.

### *Couleurs*

**11.14** - La palette chromatique traditionnelle de trois ou quatre tons des éléments composant les façades des immeubles, (mur, encadrement de baie, volets, menuiserie) sera conservée. Les colorations extérieures au caractère du lieu pour les façades sont à exclure (bleu, jaune vif, vert, rose, ...).

**11.15** - Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées.

Le nombre de couleurs est limité à deux avec des teintes claires pour les menuiseries : blanc cassé, gris-beige, sable et des teintes plus soutenues pour les portes d'entrées comme par exemple : bleu marine, ocre rouge, vert foncé.

### ***Extension ou transformation de constructions existantes***

**11.16** - Les extensions ou transformations des constructions existantes doivent présenter une simplicité de volumes, un aspect en cohérence et en harmonie avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain existants.

**11.17** - L'activité d'un local commercial, sur plusieurs parcelles ne doit pas s'exprimer extérieurement par des éléments qui sont de nature à effacer ou altérer les lignes générales de composition de chaque façade d'immeuble. Aucun bandeau continu, aucune vitrine d'un seul tenant, ne doit réunir les rez-de-chaussée d'immeubles distincts.

### **• BATIMENTS ANNEXES**

**11.18** - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois verticaux de teinte naturelle.

## • CLOTURES

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

**11.20** - Elles seront obligatoirement composées :

- soit de clôtures réalisées en grillages ou treillages métalliques à l'exclusion de potelets en béton,
- soit de haies vives éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique ; dans les deux cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

**11.21** - Les clôtures pleines de bois ou de béton préfabriqué sont strictement interdites quelles que soit leur hauteur.

### **Dans les secteurs soumis au risque feu de forêt**

Les haies, clôtures, installations provisoires de même usage ne devront pas être réalisés à partir de végétaux secs et inflammables.

## **ARTICLE N12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**12.1** - Non réglementé.

## **ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**13.1** - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

**13.2** - Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse.

**13.3** - Dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

**13.4** - Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

**13.5** - Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

**13.6** - Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

### **Dans les secteurs soumis au risque feu de forêt**

**13.7** - Le retrait de 12 m que doivent respecter les constructions par rapport aux limites séparatives jouxtant un espace boisé devra être engazonné et planté de feuillus sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

**13.8** - Conformément au Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie et à l'article L.322-3 du Code Forestier, il sera obligatoirement procédé au débroussaillage aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 m de part et d'autre de la voie.

## **ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1** - Non réglementé.

**ARTICLE N15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

**15.1** - Non réglementé.

**ARTICLE N16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS  
ELECTRONIQUES**

**16.1** - Non réglementé.