

COMMUNE DE LACQUY

DEPARTEMENT DES LANDES

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

P.L.U DE LA COMMUNE DE LACQUY	
REGLEMENT	
ARRETE LE	APPROUVE LE
25 Novembre 2021	27 Octobre 2022

Plan Local d'Urbanisme de Lacquy	
Nom du fichier	Règlement
Version	Approbation
Rédacteur	MORB, ACR, SIG
Vérificateur	ACR
Approbateur	BEP

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES.....	4
TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES	16
TITRE III : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	25
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	26
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	32
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX.....	38
TITRE IV : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	44
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU.....	45
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU.....	51
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX.....	53
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUX.....	60
TITRE V : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	63
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	64
TITRE VI : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	70
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	71
ANNEXES DU REGLEMENT	79

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement est établi conformément aux articles R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme. Il s'applique à la totalité du territoire communal.

ARTICLE 2 : PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

- Les règles du plan local d'urbanisme (P.L.U.) se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-26 du Code de l'Urbanisme, exception faite des articles d'ordre public qui demeurent applicables.
- S'ajoutent ou se substituent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées sur les plans des servitudes annexés au P.L.U.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

- Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles ou forestières (N).
- Chaque zone est désignée par une combinaison de lettres majuscules, éventuellement précédée d'un chiffre (ex : UA, UB, 1AU, A...). La première de ces lettres désignant la catégorie de zone telle que définie par l'article R.151-17 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

- Des adaptations mineures du présent règlement peuvent être accordées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires :
 - par la nature du sol
 - par la configuration des parcelles
 - par le caractère des constructions avoisinantes.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services publics sont autorisés, même si ces installations ne respectent pas le corps de la règle de la zone concernée.
- Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisées, sur un couloir de 40 mètres au droit des lignes 63 Kv, les abattages d'arbres et de branches qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens, pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938 modifiant l'alinéa 4° de l'article 12 de la Loi du 15 juin 1906).

ARTICLE 5 – EMBLEMENTS RESERVES (ER)

- Le plan comporte également des Emplacements Réservés (ER) conformément au Code de l'Urbanisme. La liste est jointe au règlement
- Le propriétaire d'un terrain réservé par le plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut exiger qu'il soit procédé à l'acquisition dudit terrain sous certaines conditions, par la collectivité ou le service public au bénéfice duquel l'emplacement a été réservé.
- Si la levée de la réserve sur un terrain intervient en cours de validité du P.L.U., les règles de construction applicables audit terrain deviennent, sauf modification du P.L.U., celles qui s'appliquent à la zone ou au secteur englobant le terrain.
- Les emplacements réservés au P.L.U. figurent en annexe au présent règlement avec l'indication de leurs destinations et des collectivités ou services publics bénéficiaires. Chaque réserve est affectée d'un numéro qui se retrouve sur le plan.

ARTICLE 6 – RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

Conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction après sinistre des bâtiments existants est autorisée, sous réserve de réduire la vulnérabilité au risque, dans le respect des surfaces existantes avant sinistre, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés et que la reconstruction n'est pas de nature, par sa localisation, sa dimension, ses caractéristiques ou sa localisation à proximité d'autres installations à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE 7 – PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

- Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies en annexe documentaire du présent P.L.U. sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.
- Par arrêté préfectoral, des zones de sensibilité archéologiques ont été définies dans les secteurs où des travaux d'historiens et d'archéologues ont démontré la présence d'indices ou de vestiges d'occupation antiques ou médiévaux. A l'intérieur de ces périmètres reportés au plan de zonage du présent P.L.U., et selon les prescriptions de l'arrêté préfectoral, le service régional de l'archéologie est consulté.
- Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

ARTICLE 8 – ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

- Le zonage du présent P.L.U. reporte les boisements protégés au titre des Espaces Boisés Classés (EBC).
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés, identifiés au plan de zonage, conformément aux articles du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 9 : ELEMENTS D'INTERETS PATRIMONIAL, PAYSAGER ET OU ECOLOGIQUE IDENTIFIES A PRESERVER

Le zonage du présent PLU reporte les éléments protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme et la liste de ces éléments est reportée en annexe du présent règlement.

Dans le cadre des articles L.151-19 et L151-23 retranscrivant pour partie les dispositions de la Loi Paysages, peuvent être identifiés et localisés des éléments du paysage, délimités des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique. La modification ou la suppression d'un de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable conformément aux articles R421-17 d) et R421-23 h) du Code de l'Urbanisme. L'intervention d'un technicien conseil sera nécessaire préalablement au dépôt de cette demande.

Le PLU définit en outre, le cas échéant, des prescriptions de nature à assurer la protection des éléments identifiés. Ainsi, aux règles édictées dans les règlements des zones, s'ajoutent les prescriptions suivantes :

Dispositions particulières au patrimoine paysager végétal :

Les éléments du patrimoine paysager à protéger au titre du L. 151-23 du Code de l'Urbanisme ne doivent pas être détruits. De façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoires par des nécessités techniques ou pour des raisons sanitaires.

Dispositions particulières aux ripisylves et abords des cours d'eau (trame bleue) :

Au sein des ripisylves et zones humides protégées au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme sont interdits :

- Toutes nouvelles constructions,
- Les exhaussements, affouillements, dépôts ou extractions de matériaux quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie sauf pour les travaux nécessaires au maintien en l'état ou à l'entretien des berges des cours d'eau,
- Toutes installations pouvant porter atteinte à la qualité des eaux et des sols,
- L'imperméabilisation des sols.

Seuls les aménagements, travaux, installations liés à l'amélioration de l'hydromorphologie, à la lutte contre les inondations, à l'entretien des cours d'eau et à l'ouverture au public (cheminements doux) sont autorisés.

Par ailleurs, en dehors des marges de recul imposées aux clôtures, les clôtures sont autorisées à condition d'être uniquement constituées d'un grillage à maille large afin d'assurer la transparence hydraulique.

Dispositions particulières aux bâtiments protégés :

La restauration, l'extension, les annexes et toute modification du bâti sont autorisées sous réserve de respecter l'architecture du bâtiment : les formes, les teintes, l'orientation, la volumétrie, les matériaux de l'existant.

ARTICLE 10 : LOTISSEMENTS

Comme indiqué dans l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme, « les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu. Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L.442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente. »

ARTICLE 11 : DEFINITIONS ET REGLES GENERALES

ACCES

- 1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.
- 2 - L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

ACROTERE (MUR ACROTERE)

Un mur acrotère (un acrotère) désigne un muret situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité ou bien à l'extrémité et au sommet d'un fronton ou d'un pignon.

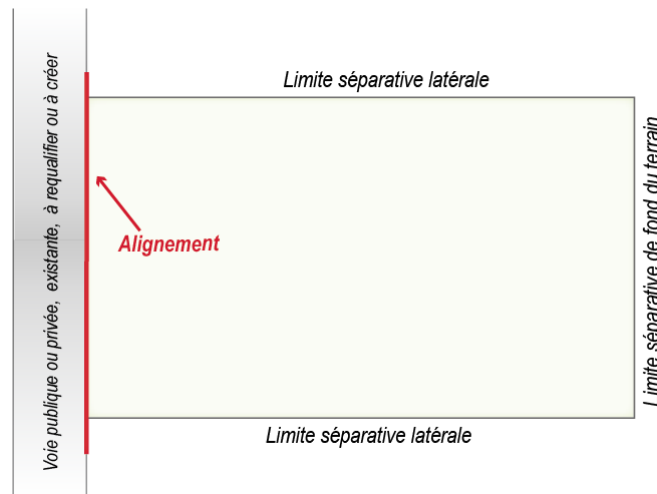
AFFOUILLEMENT DU SOL

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 2 hectares et si sa profondeur excède 2 mètres (Articles R. 421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme).

ALIGNEMENT

- 1 - Il s'agit, pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public.
- 2 - Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel.

3 - Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés figurant lui-aussi sur le plan de zonage.



ANNEXE (CF LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME)

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

LOCAL ACCESSOIRE (CF LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME)

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

AIRE DE STATIONNEMENT (OU PARC DE STATIONNEMENT)

1 – Il s'agit d'une surface affectée au stationnement des véhicules. L'emprise minimale doit être de 25 m² par voiture. Il est rappelé qu'en application de l'Article L. 421-8 du Code de l'Urbanisme, les travaux dispensés de toute formalité administrative doivent néanmoins être conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives, notamment, à l'utilisation ou à l'occupation des sols.

2 - Les travaux de transformation d'un immeuble en plusieurs logements doivent, par conséquent, respecter les règles inhérentes au stationnement des véhicules, fixées par Plan Local d'Urbanisme et prévoir la création des places prescrites par nombre de logements. À défaut de pouvoir réaliser les places nécessaires, le constructeur est tenu, sous peine de poursuites, de limiter son réaménagement en fonction du nombre de stationnements qu'il peut effectivement réaliser.

ARBRE A HAUTE TIGE

Sont considérés comme arbres à haute tige tout Végétaux ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre plusieurs mètres de hauteur à l'état adulte. En application de l'Article 671 du Code Civil, il est rappelé qu'il « *n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus, et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur. Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer ses espaliers* ».

CARAVANE

Sont considérés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant

de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.

CHANGEMENT DE DESTINATION (DES CONSTRUCTIONS)

Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des 5 destinations différentes du Code de l'urbanisme (voir article 6 des dispositions générales applicables aux zones agricoles et naturelles -Titre I). Le changement de destination des constructions est permis en zone naturelle et forestière N et en zone agricole que pour les bâtiments identifiés au plan de zonage des constructions concernées.

CHAUSSÉE

La chaussée est la partie d'une route qui est aménagée pour la circulation.

CLOTURE

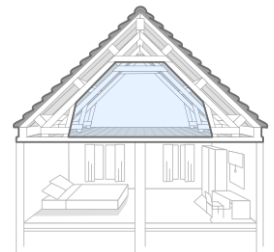
1 - Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain, soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôtures, des clôtures à claire voie, des grilles (destinées à fermer un passage ou un espace). Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôture et en tiennent lieu.

2 - Les filets de protection disposés autour des équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas considérés comme des clôtures.

COMBLES

Les combles constituent la partie du bâtiment située sous la toiture. Leur volume intérieur est délimité par les versants de toiture et le dernier plancher.

Afin de procéder au calcul d'une surface loi Carrez, il faut mesurer la surface de plancher et y déduire les murs, cloisons, gaines, embrasures, marches et cages d'escalier. En outre, toute partie dont la hauteur sous plafond est de moins d'1.80 m n'est pas comprise.



CONSTRUCTION (CF LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME)

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

CONSTRUCTION EXISTANTE (CF LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME)

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

CONTIGU

1 - Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

2 - Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel que, par exemple, un portique, une pergola, un porche, un débord de toiture, un escalier ou une coursive ne constituent pas des constructions contigües.

DESTINATION (DES CONSTRUCTIONS)

Le règlement du PLU peut définir l'implantation d'une construction selon sa destination, en accord avec les cinq destinations et sous-destinations définies par les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme (voir article 6 des dispositions générales applicables aux zones agricoles et naturelles - Titre I).

DOMAINE PUBLIC

Ensemble des biens sur lesquels les personnes publiques ont un droit de propriété et qui sont affectés soit à l'usage du public, soit au service public. Ces biens sont classés de la façon suivante :

- domaine public mobilier et domaine public immobilier, selon la nature des biens ;
- domaine public de l'Etat, des communes... selon la personne publique propriétaire des biens ;
- domaine public fluvial, aérien... selon la situation géographique ou physique des biens ;
- domaine public naturel et domaine public artificiel.

EMPLACEMENT RESERVE

Les emplacements réservés sont institués afin de permettre la création

- des voies et ouvrages publics,
- des installations d'intérêt général à créer ou à modifier,
- des espaces verts à créer ou à modifier ou d'espaces nécessaires aux continuités écologiques.
- de programmes de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale

La liste des emplacements réservés, indique le bénéficiaire de l'emplacement (collectivité publique, établissement public intercommunal ou organisme public gestionnaire ou concessionnaire d'un service public), la destination de la réserve et la superficie de chaque emplacement réservé. Une fois réservé, le terrain, destiné à servir d'emprise à un équipement public, ne pourra plus faire l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

EMPRISE AU SOL (CF LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME)

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

Les piscines ne rentrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

EMPRISES PUBLIQUES

1 - Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces ouverts au public (qu'ils soient publics ou privés) affectés aux déplacements, quel que soit le mode d'utilisation (piéton, cycles, véhicules motorisés), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent.

2 – Les voies et emprises privées ouvertes au public doivent respecter les mêmes règles.

ESPACE BOISE CLASSE

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement.

ESPACE LIBRE

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions ou par tout autre aménagement entraînant une imperméabilisation des sols sur lesquels il a été réalisé.

ESPACE DE PLEINE TERRE

Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

EXHAUSSEMENT DU SOL

Les exhaussements du sol sont des remblaiements de terrain qui peuvent être soumis à délivrance préalable d'autorisations d'urbanisme. Les exhaussements du sol dont la hauteur excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont soumis à un permis d'aménager, dès lors qu'ils sont situés en secteur sauvegardé, en site classé ou dans une réserve naturelle. Les exhaussements du sol sont également soumis à un permis d'aménager si leur hauteur excède deux mètres et qu'ils portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

EXTENSION

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

FAÇADE

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

GABARIT

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

FAITAGE

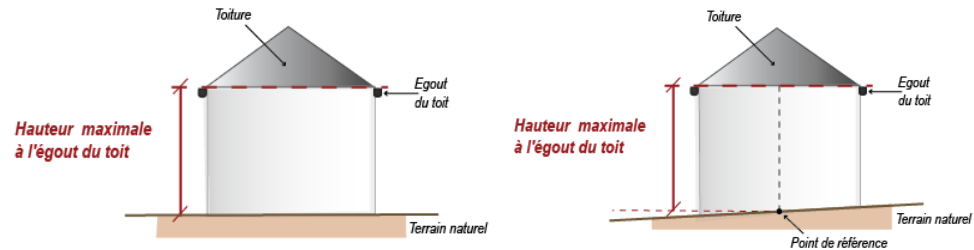
Le faitage est la ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées. Hors ouvrages divers (cheminées, antennes...), il s'agit du point le plus haut de la construction.

FRONT BATI

Ensemble constitué de bâtiments disposés en ordre continu (ou discontinu à faible distance les uns des autres) à l'alignement sur l'espace public ou suivant un léger recul, dont la qualité est de former globalement une paroi qui encadre la rue ou la place.

HAUTEUR A L'ÉGOUT DU TOIT

- 1 - La hauteur à l'égout du toit se mesure du sol au point le plus haut de la façade (espace de jonction entre la façade et la toiture).
- 2 - Le point de référence pour la hauteur sera au niveau du trottoir.
- 3 - Lorsque le sol ou la voie est en pente, la cote de hauteur de la construction est prise, sur la base d'un volume simple, à partir d'un point de référence situé au à distance égale de chaque façade opposées.



IMPASSE

Une impasse est une voie ouverte à la circulation publique (y compris si la voie est une propriété privée) disposant d'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours. Elle doit être praticable par les services de ramassage des ordures ménagères ainsi que par les services de secours incendie.

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

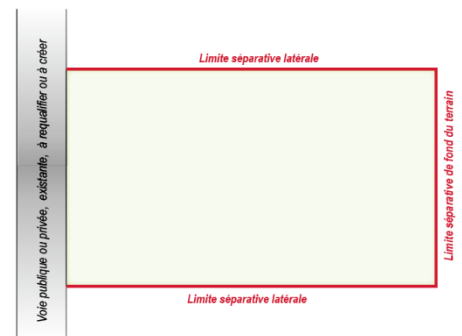
Ce sont des équipements ou installations qui, par leur nature, présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 juillet 1976.

PIGNON *(voir façade)*

En rapport avec la façade, le pignon est la partie supérieure d'un mur qui est en forme de triangle.

LIMITE SEPARATIVE

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

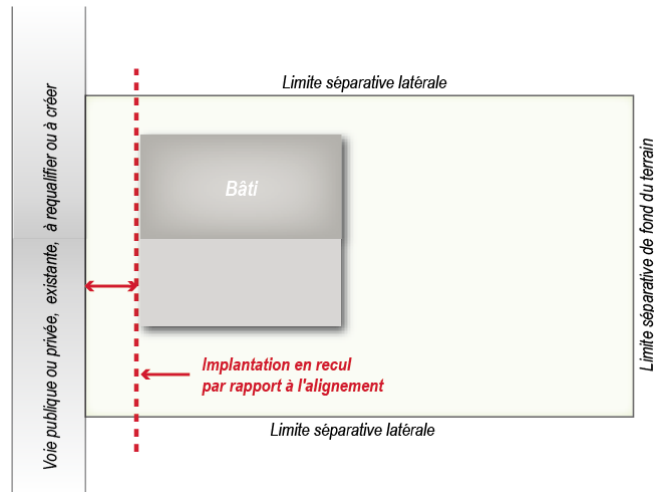


OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

L'opération d'aménagement d'ensemble signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence et constitue généralement une condition à respecter pour pouvoir construire au sein d'une zone à urbaniser identifiée au plan de zonage. Sont considérés comme des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés, etc.

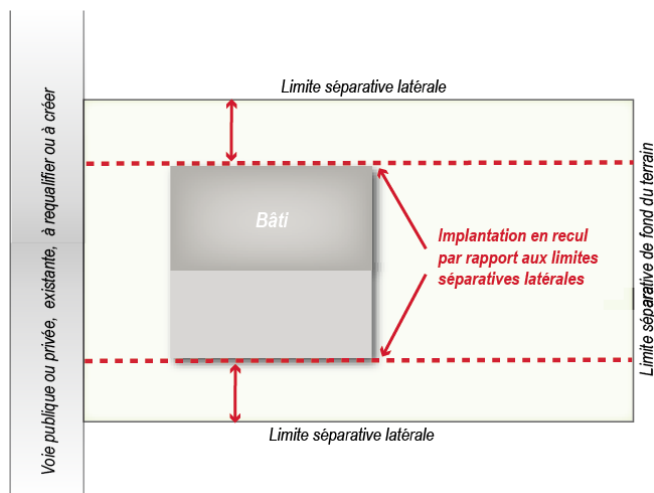
RECU PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT *(voir alignement)*

- 1 - Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies publiques ou privées.
- 2 - Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite de l'emprise publique, de la voie ou d'un emplacement réservé.
- 3 - Il est constitué par l'espace compris entre la construction (balcons et débords exclus) et ces emprises publiques ou voies.



RETRAIT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (voir limites séparatives)

- 1 - Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative ou d'une construction. Les balcons et les escaliers peuvent s'implanter dans le retrait, dans le respect des règles de vues (directes et indirectes).
- 2 - Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.
- 3 - La longueur de vues directes ainsi que la longueur des retraits ne seront pas applicables aux façades d'une même construction.



SECTEUR

Ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone du règlement graphique, certaines règles particulières.

SERVITUDE DE PASSAGE

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds.

Le propriétaire du terrain enclavé (le fonds dominant) a alors le droit de passer sur le terrain de son voisin (le fonds servant) sous réserve de :

- prendre le passage le plus court par rapport à la voie publique,
- passer par l'endroit le moins dommageable pour le propriétaire du fonds servant,
- verser au voisin une indemnité proportionnée au dommage occasionné par le passage (bruit ou tout autre préjudice). L'indemnité est déterminée à l'amiable ou par le juge du tribunal de grande instance.

Un terrain desservi par une servitude de passage obtenue conformément aux dispositions de l'article 682 du code civil peut être constructible, sous conditions.

SOL NATUREL (OU TERRAIN NATUREL)

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement

SURELEVATION

Il s'agit d'une construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant, notamment par une communauté d'accès et de circulation intérieure, ou une contiguïté de volume. Les surélévations constituent des extensions.

SURFACE DE PLANCHER (CF CODE DE L'URBANISME)

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

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

SURPLOMBES SUR LE DOMAINE PUBLIC

Le surplomb désigne la saillie que forment les membres, ornements ou moulures au-delà du nu des murs, comme par exemple les encorbellements, corniches, balcons ou appuis. Les « surplombs sur le domaine public » correspondent aux saillies surplombant le « domaine public ».

TERRAIN OU UNITE FONCIERE

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

TOITURE TERRASSE

Toiture horizontale d'une construction pouvant également être accessible.

VOIE OU EMPRISE PUBLIQUES

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

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

ZONE

Définie spatialement par le règlement graphique, une zone (UA, UB, UC...) est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles.

TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

1 - Les destinations et sous destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du Code de l'urbanisme.

2 - Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

3 - Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.

4 - Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

Liste destinations et sous-destinations mentionnées aux articles R.151-27, R.151-28 :

Destination	Sous destination	Commentaires
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes
	Exploitation forestière	Recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement	Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement	Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration	Recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	Recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle

	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Cinéma	Recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l' article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	Recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Equipements sportifs	Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public	Recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette

		sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôts	Recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau	Recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	Centre de congrès et d'exposition	Recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

ARTICLE 2 USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

L'autorisation des modes d'occupation des sols et des constructions mentionnés dans le présent article peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales, notamment à la création de marges de recul, de plantations ou de clôtures, si les installations ou travaux, par leur situation, leur nature ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte :

- à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publique ;
- au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;
- aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales ou aux vestiges ou sites archéologiques ;
- à l'exercice des activités agricoles ou forestières ou à la conservation des milieux naturels, de la faune ou de la flore.

Il en est de même si les installations ou travaux impliquent la réalisation par la commune d'équipements nouveaux non prévus.

Règlementation spécifique dans les secteurs d'interface en aléa fort du risque incendie reporté sur le plan de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme :

Les opérations d'aménagement réalisées sur l'ensemble de la zone ou par tranches seront créés sous réserve de disposer d'une bande inconstructible de 12m minimum entre les constructions et l'espace forestier. Celle-ci devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et garantir un accès au massif tous les 500m minimum.

Les dispositions suivantes complètent les articles 1, 2 et 3 du règlement de chaque zone.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX EQUIPEMENTS ET INSTALLATIONS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICE PUBLIC

Les constructions, installations, aménagements ou ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics sont autorisés dans toutes les zones du PLU et peuvent déroger à l'ensemble des règles de ces zones dans la mesure où leurs caractéristiques techniques l'imposent et qu'elles soient justifiées dans le cadre d'un projet architectural en considération des lieux avoisinants

ARTICLE 3 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans les zones urbaines et à urbaniser, l'implantation des constructions doit permettre de garantir la cohérence des alignements bâtis en fonction du contexte urbain. Elle doit notamment répondre à des motifs d'urbanisme, de paysage et d'économie d'espace.

Les constructions sur cave sont interdites en zones U et AU.

Sur les secteurs concernés par l'aléa feu de forêt reporté au plan de zonage, toutes constructions doivent être implantées à une distance de 12m minimum des limites séparatives jouxtant l'espace boisé. Cette limite est ramenée à 6 m au niveau des terrains situés au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble comportant un espace libre collectif, large de 6 m minimum le long de ces limites.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'alignement est constitué selon les cas par :

- un plan d'alignement approuvé,
- un emplacement réservé pour requalification, élargissement de la voirie,
- la limite existante entre le domaine privé et le domaine public.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes est autorisée dans le respect des dispositions générales des articles relatifs à l'aspect extérieur des constructions, leur intégration dans l'environnement, et la préservation de la sécurité et accessibilité publique

Dispositions particulières aux constructions situées en bordure des grands axes routiers en application de l'article L.111-6 à L.111-10 du code de l'urbanisme dit "amendement Dupont", créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 -

En bordure des voies suivantes et pour les parties non urbanisées de la commune, les constructions et installations doivent être implantées au-delà des marges de recul suivantes :

- **75 mètres de l'axe des voies suivantes :**
 - RD 933
 - RD 934

Dispositions particulières aux constructions situées en bordure des autres routes départementales

Les constructions et installations doivent être implantées au minimum à 25 mètres de l'axe de la voie sauf dispositions particulières au sein de chaque zone.

Hauteur des constructions

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Il peut être dérogé à la règle de hauteur maximale pour des dépassements ponctuels, de faible emprise tels que garde-corps, souches de conduits d'aération, les locaux techniques, les tourelles, les tours d'escaliers et d'ascenseurs, et toute structure due à des exigences techniques.

Pour les constructions faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive ainsi que pour les serres de production agricole, une majoration de la hauteur maximale de 30% peut être autorisée sous réserve du respect des dispositions relatives à l'aspect extérieur.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Aspect extérieur des constructions

Par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'implantation et l'orientation de toute construction doivent être justifiées avec soin au regard :

- de l'espace public,
- de la présence éventuelle d'un ou plusieurs éléments naturels ou bâti significatifs.

Un soin particulier doit être apporté à l'aspect et à la composition architecturale de la construction notamment du côté où elle est la plus perceptible depuis l'espace public.

Les bâtiments annexes, les murs aveugles, pignons ou mitoyens, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Leur partie visible depuis le domaine public devra faire l'objet d'un traitement esthétique approprié.

Clôtures

Des principes simples d'harmonie ou d'unité d'aspect et de proportions sont à respecter, aussi bien pour les clôtures que pour les portails et portillons d'entrée.

La clôture doit avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et offrir une certaine homogénéité, une harmonie, avec les clôtures voisines ou environnantes.

Les clôtures donnant sur le domaine public devront faire l'objet d'un traitement qualitatif en cohérence avec l'environnement de la rue. Les murs doivent être enduits sur les deux faces.

TRAITEMENT PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

Dans les zones urbaines et à urbaniser, l'ensemble des espaces libres doit faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour les aires de stationnement, il est imposé la plantation au minimum d'un arbre d'essence locale de moyen développement par tranche de 4 places. Dans le cas de parking avec ombrière, les plantations pourront être regroupées en périphérie du parking.

Règlementation spécifique dans les secteurs d'interface en zone d'aléa fort du risque incendie reporté sur le plan zonage du présent Plan Local d'Urbanisme :

Pour les opérations d'ensemble et les terrains privatifs bâtis, le recul par rapport à l'espace boisé devra être accessible pour les véhicules de lutte contre les incendies depuis les voies ouvertes à la circulation publique. Il pourra être engazonné et planté ponctuellement de feuillus peu inflammables ni combustibles⁵, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

STATIONNEMENT

Ces dispositions sont applicables à toutes occupations et utilisations du sol nouvelles, aux changements de destination, aux extensions de bâtiments. En cas de restauration, dans leur volume, d'immeubles existants (avec ou sans changement de destination), n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions relatives au stationnement n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement lors de la construction de logements locatifs sociaux financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès. Cette superficie peut être réduite dans le cas de la fourniture d'un document justifiant une circulation aisée.

Les dimensions des places de parking seront de 2,50 mètres sur 5 mètres. En cas de stationnement le long des voies, il sera toléré une largeur minimale de 2 mètres.

Pour les places destinées aux personnes à mobilité réduite, la largeur ne sera pas inférieure à 3,30 mètres.

Stationnement des cycles et véhicules électriques

Pour toutes constructions comportant plus de 2 logements, toute réhabilitation complète d'immeuble et toutes constructions autorisées dans chaque zone, il est exigé un local clos et couvert pour le stationnement des vélos dont la surface est appréciée au regard de l'estimation des futurs occupants du projet.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble d'une surface de plancher de plus de 500 m², des places de stationnement pour les véhicules électriques munies d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage devront être créées.

ARTICLE 4 : ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les dispositions suivantes complètent les articles 8 et 9 du règlement de chaque zone.

ACCES ET VOIRIE

Accès

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

Le terrain d'assiette du projet doit disposer par tous temps d'un accès direct à une voie ouverte à la circulation utilisable par les engins de secours et de lutte contre l'incendie. Les issues de cet accès doivent être raccordées aux voiries du réseau public, qui doivent respecter les caractéristiques des voies utilisables par les engins de secours.

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

Voirie

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.

En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour.

DESSERTE PAR LES RESEAUX (EAU, ASSAINISSEMENT, ELECTRICITE, ET COLLECTE DES DECHETS)

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Eau potable & défense incendie

Dans les zones urbaines et à urbaniser (U-AU)

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Dans les zones naturelles et agricoles (N-A)

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement eaux usées

Dans les zones urbaines et à urbaniser (U-AU)

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public d'assainissement des eaux usées présentant des caractéristiques suffisantes.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau d'assainissement public qu'après autorisation dans le cadre d'une convention de rejet. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions (traitement, convention...) conformément aux dispositions législatives en vigueur. Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, inflammables, ou effluents septiques en provenance de fosses.

Se référer au règlement d'assainissement des eaux usées qui précise et définit les dispositions applicables à la commune, en annexe.

Dans les zones naturelles et agricoles (N-A)

Toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conforme aux normes en vigueur.

▪ **Conditions applicables au titre du risque « remontée de nappes » :**

Les zones concernées au titre du risque « remontées de nappes » retranscrit dans le document graphique doivent être équipés d'un système d'assainissement autonome adapté.

Assainissement eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales devront être infiltrées sur le terrain par des systèmes d'infiltration type puisards ou noues. Une surverse est possible dans les noues ou fossés présents au sein de l'espace public.

Dans le cas d'opération d'ensemble, les systèmes de collecte et d'exutoire des eaux de pluies choisis sont de préférence issus de techniques environnementales (noues, etc.) et doivent être régulièrement entretenus. Les eaux de pluies doivent être, dans la mesure du possible, récupérées pour l'entretien des espaces verts collectifs par des systèmes alternatifs adaptés.

Electricité - téléphone – télédistribution

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public, en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

Toute construction nouvelle devra prévoir les infrastructures d'accueil de réseaux de communication électroniques suffisamment dimensionnées notamment de type « fibre optique », par la pose anticipée de fourreaux.

Des règles plus contraignantes peuvent être définies selon les zones ou les secteurs.

TITRE III : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

PREAMBULE :

La zone UA correspond au cœur de village ancien, à vocation principale d'habitat, d'équipement et de services. Elle présente un caractère affirmé et une densité plus forte. Les mesures réglementaires ont pour objet la mise en valeur et la sauvegarde des caractéristiques du bâti traditionnel et la conservation de la mixité fonctionnelle

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UA-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement			x
	Hébergement			x
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x	
	Restauration		x	
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			x
	Hébergement hôtelier et touristique			x
	Cinéma			x
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			x
	Salles d'art et de spectacles		x	
	Équipements sportifs			x
	Autres équipements recevant du public		x	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt		x	
	Bureau			x
	Centre de congrès et d'exposition			x

- **Conditions applicables à la sous-destination « Artisanat et commerce de détail », « restauration » et « salle d'art et de spectacle » :**

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, restauration et salle d'art et de spectacle sont autorisées, à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles incompatibles avec la proximité de l'habitat.

- **Conditions applicables aux sous-destinations « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et « Autres équipements recevant du public » :**

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis à condition de ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage.

- **Conditions applicables à la sous-destination «entrepôt» :**

Les locaux à usage d'entrepôts commerciaux sont autorisés à condition qu'ils soient liés directement aux surfaces de vente comprises dans la zone

- **Conditions particulières applicables dans zone « seuil des effets réversibles IRE » liée au passage des canalisations de gaz et reportée au document graphique :**

Tout permis de construire ou certificat d'urbanisme accordé devra faire l'objet d'une information du transporteur

Pour tout projet de construction ou d'extension d'un Etablissement Recevant du Public (ERP) de plus de 100 personnes, ou d'un Immeuble de Grande Hauteur (IGH), le transporteur devra être consulté en amont.

- **Conditions applicables au titre du risque « remontée de nappes » :**

Zones potentiellement sujettes aux inondations de caves :

- La création de caves ou de sous-sols est interdite dans l'ensemble des secteurs concernées par ces zones reportées au règlement graphique.

Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappes :

- La création de caves ou de sous-sols est interdite dans l'ensemble des secteurs concernées par ces zones reportées au règlement graphique.
- Pour toute constructions nouvelles, une rehausse de la construction est obligatoire par rapport à la côte sans être inférieur à TN (Terrain Naturel) +0.3m.

ARTICLE UA-2 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		x
Activités de carrières ou gravières	x	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	x	
Autres dépôts de matériaux ou matériels	x	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	x	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	x	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	x	
Aménagement de terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs	x	
Stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs	x	

- **Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols » :**

Est interdit tout affouillement et exhaussement de sol qui n'a pas de rapport direct avec des travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.

ARTICLE UA-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Type de secteur	Règles définies par le PLU
Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière	Sans objet
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	Sans objet
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	Sans objet
Majoration de volume constructible dans le cadre d'exemplarité pour la performance énergétique	Voir dispositions générales
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	Voir dispositions générales
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires	Sans objet
Secteurs de taille minimale des logements	Sans objet
Emplacement Réservé pour la réalisation de programme de logements	Sans objet
Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logements	Sans objet

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 4m.

Dans le cas d'une construction existante édifiée en recul de la voie, l'extension pourra être réalisée dans le prolongement du bâtiment principal.

La partie principale de la construction à usage d'habitation devra respecter une orientation Sud.

La pente naturelle des terrains sera mise à profit pour proposer une implantation adaptée (création de ½ niveaux permettant de minimiser les déblais, remblais...).

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en observant un recul par rapport à celles-ci.

Dans le cas de marge de recul, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâti et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Non réglementé.

EMPRISE AU SOL :

Non réglementé.

HAUTEUR :

La hauteur des constructions doit être établie au regard de la hauteur moyenne des constructions voisines et ne doit pas dépasser 7 mètres (R+1+comble).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

ARTICLE UA-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ADAPTATION AU TERRAIN

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Les décors anciens, bandeaux, sculpture, ferronneries, linteau, chaînage, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes de qualité devront être maintenues et restaurées autant que possible.

Couvertures

Le plan général de toiture devra s'inscrire dans la géométrie du rectangle

La toiture sera à 2 versants ou bien à 2 versants plus une ou 2 croupes par bâtiment ou par corps de bâtiment. Un à deux pans de toiture supplémentaires sont admis uniquement par adjonction d'appentis au volume principal.

La pente de la toiture sera comprise entre 38 et 45%, sauf pour les constructions suivantes (: vérandas, annexes et extensions, appentis et terrasses couvertes) où la pente n'est pas réglementée.

Le faîtage sera parallèle à la plus grande longueur de la construction.

Les couvertures des constructions seront en tuiles de type canal ou tuiles à emboîtement d'aspect similaire à la tuile canal et de teinte ocre ou vieillie. Les tuiles rouge vif, tuiles vernissées et les tuiles de teinte foncée sont interdites.

Dans le cas de réfection de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires sont autorisés et doivent être intégrés dans la pente de la toiture.

Volumétrie

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant, au regard des volumes annexes.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante et s'inscrire dans la géométrie du rectangle.

Traitement des façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les enduits seront de teinte sable clair avec toutes les variations possibles en référence aux différentes couleurs de sable utilisées dans les enduits traditionnels de la région.

Les bardages seront du coloris naturel du bois ou bien ils pourront être colorés par l'application d'une peinture rouge-brun ou d'une lasure dans des tons de bois soutenus ou donnant un aspect vieilli (« bois gris »).

Les placages pierres ou d'autres matériaux sont à proscrire sauf dans le cas d'encadrement, d'ouverture et angles.

Traitement des façades en réhabilitation

Les façades arrière et latérale ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'emploi d'isolant en bardages bois pour le ravalement de façade est autorisé. Les extensions en bois sont également autorisées.

Menuiseries

Les menuiseries en bois sont privilégiées. Elles doivent être peintes ou lasurées. La coloration doit être choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. La hauteur maximale des clôtures est de 1,2m en limite du domaine public et 1,5m en limite séparative.

La clôture sera constituée soit :

- A l'alignement : des clôtures en assemblage de pièces de bois naturel d'une hauteur maximum de 1,20m éventuellement doublés d'une haie végétale d'essences locales.
- Sur limites séparatives : des clôtures légères grillagées, tenues par des piquets bois de teinte naturelle ou des fers en T éventuellement doublés d'une haie végétale d'essences locales.

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

Dispositions particulières :

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les groupes extérieurs des pompes à chaleur doivent être implantés de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UA-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les haies devront être composées d'essences locales. Les haies composées essentiellement de conifères sont interdites. Les haies mélangées sont recommandées.

ARTICLE UA-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Il est exigé une place de stationnement par logement

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

PREAMBULE :

La zone UB correspond aux extensions urbaines du bourg de Lacquy, marquées principalement par de l'habitat pavillonnaire, équipements collectifs, services et activités artisanales compatibles avec la proximité de l'habitat.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UB-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement			x
	Hébergement			x
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x	
	Restauration		x	
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			x
	Hébergement hôtelier et touristique			x
	Cinéma			x
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			x
	Salles d'art et de spectacles		x	
	Équipements sportifs			x
	Autres équipements recevant du public		x	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt		x	
	Bureau			x
	Centre de congrès et d'exposition			x

▪ **Conditions applicables à la sous-destination « Artisanat et commerce de détail », « restauration » et « salle d'art et de spectacle » :**

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, restauration et salle d'art et de spectacle sont autorisées, à condition qu'elles ne produisent pas de nuisances sonores, olfactives ou visuelles incompatibles avec la proximité de l'habitat.

▪ **Conditions applicables aux sous-destinations « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et « Autres équipements recevant du public » :**

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis à condition de ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage.

▪ **Conditions applicables à la sous-destination « entrepôt » :**

Les locaux à usage d'entrepôts commerciaux sont autorisés à condition qu'ils soient liés directement aux surfaces de vente comprises dans la zone.

▪ **Conditions applicables dans les zones d'interface en aléa fort du risque incendie identifiées au plan de zonage :**

- L'extension des constructions existantes et les annexes sont autorisées, à la condition qu'elles soient implantées à 12m minimum des limites de l'espace forestier.

▪ **Conditions applicables au titre du risque « remontée de nappes » :**

Zones potentiellement sujettes aux inondations de caves :

- La création de caves ou de sous-sols est interdite dans l'ensemble des secteurs concernées par ces zones reportées au règlement graphique.

Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappes :

- La création de caves ou de sous-sols est interdite dans l'ensemble des secteurs concernées par ces zones reportées au règlement graphique.
- Pour toute constructions nouvelles, une rehausse de la construction est obligatoire par rapport à la côte sans être inférieur à TN (Terrain Naturel) +0.3m.

ARTICLE UB-2 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels	X	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	X	
Aménagement de terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs	X	
Stationnement de caravanes et résidences mobiles de loisirs	X	

▪ **Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols » :**

Est interdit tout affouillement et exhaussement de sol qui n'a pas de rapport direct avec des travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.

ARTICLE UB-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Type de secteur	Règles définies par le PLU
Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière	Sans objet
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	Sans objet
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les bâtiments à usage d'habitation	Voir dispositions générales
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	Voir dispositions générales
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires	Sans objet
Secteurs de taille minimale des logements	Sans objet
Emplacement Réservé pour la réalisation de programme de logements	Sans objet
Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logements	Sans objet

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions principales doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'emprise publique ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

Les annexes non accolées au bâtiment principal (hors piscines) ne pourront pas être implantées en front de rue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif,
- pour les extensions de constructions existantes qui ne respectent pas la règle ci-dessous,
- pour les annexes.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en observant un recul par rapport à celles-ci.

Dans le cas de marge de recul, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâti et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE :

Non réglementée

EMPRISE AU SOL :

Non réglementée

HAUTEUR :

La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

ARTICLE UB-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ADAPTATION AU TERRAIN

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Les décors anciens, bandeaux, sculpture, ferronneries, linteau, chaînage, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes de qualité devront être maintenues et restaurées autant que possible.

Couvertures

Le plan général de toiture devra s'inscrire dans la géométrie du rectangle

La toiture sera à 2 versants ou bien à 2 versants plus une ou 2 croupes par bâtiment ou par corps de bâtiment. Un à deux pans de toiture supplémentaires sont admis uniquement par adjonction d'appentis au volume principal.

La pente de la toiture sera comprise entre 38 et 45%, sauf pour les constructions suivantes (: vérandas, annexes et extensions, appentis et terrasses couvertes) où la pente n'est pas réglementée.

Le faîtage sera parallèle à la plus grande longueur de la construction.

Les couvertures des constructions seront en tuiles de type canal ou tuiles à emboîtement d'aspect similaire à la tuile canal et de teinte ocre ou vieillie. Les tuiles rouge vif et les tuiles de teinte foncée sont interdites.

Dans le cas de réfection de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires sont autorisés et doivent être intégrés dans la pente de la toiture.

Volumétrie

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant, au regard des volumes annexes.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante et s'inscrire dans la géométrie du rectangle.

Traitement des façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les enduits seront de teinte sable clair avec toutes les variations possibles en référence aux différentes couleurs de sable utilisées dans les enduits traditionnels de la région.

Les bardages seront du coloris naturel du bois ou bien ils pourront être colorés par l'application d'une peinture rouge-brun ou d'une lasure dans des tons de bois soutenus ou donnant un aspect vieilli (« bois gris »).

Traitement des façades en réhabilitation

Les façades arrière et latérale ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'emploi d'isolant en bardages bois pour le ravalement de façade est autorisé. Les extensions en bois sont également autorisées.

Menuiseries

Les menuiseries en bois sont privilégiées. Elles doivent être peintes ou lasurées. La coloration doit être choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. La hauteur maximale des clôtures est de 1,2m en limite du domaine public et 1,5m en limite séparative.

La clôture sera constituée soit :

- A l'alignement : des clôtures en assemblage de pièces de bois naturel, de PVC ou d'aluminium, d'une hauteur maximum de 1,20m similaires au dessin annexé au règlement ;
- Sur limites séparatives : des clôtures légères grillagées, tenues par des piquets bois de teinte naturelle ou des fers en T. Leur hauteur sera limitée à 1,50 m.

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

Dans les secteurs de risque incendie identifiés sur le plan de zonage, les haies, clôtures, installations provisoires sont autorisées à condition ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive).

Dispositions particulières :

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les groupes extérieurs des pompes à chaleur doivent être implantés de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

ARTICLE UB-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes. En outre, les constructions réalisées sur des unités foncières arborées doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les haies devront être composées d'essences locales.

Au moins 30% de la superficie de la parcelle ou de l'unité foncière devra être préservé en pleine terre sans surplomb (hors stationnement) et plantés d'essences végétales locales.

ARTICLE UB-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Il est exigé une place de stationnement par logement

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

PREAMBULE :

La zone UX est dédiée aux activités économiques (industrie, artisanat, commerces,) et aux services associés.

Cette zone regroupe des activités existantes aux abords des RD 933 N et 934, axes classés à grande circulation.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UX-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement		x	
	Hébergement	x		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			x
	Restauration			x
	Commerce de gros			x
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			x
	Hébergement hôtelier et touristique			x
	Cinéma	x		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			x
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Équipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public			x
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			x
	Entrepôt			x
	Bureau			x
	Centre de congrès et d'exposition	x		

▪ **Conditions applicables à la sous-destination « habitation » :**

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont autorisées sous réserve :

- qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire à l'activité des établissements de la zone ;
- que le logement soit intégré en totalité au local professionnel,
- que la surface de plancher du logement n'excède pas 120 m²

L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées à condition :

- qu'ils n'entraînent pas la création de nouveaux logements,
- que l'agrandissement soit limité à une fois et à 30% de la Surface de plancher existante sans que la Surface de plancher finale, extension comprise, ne dépasse pas 250 m².

Les piscines ou les bassins d'agrément et leurs annexes techniques à condition qu'ils soient le complément d'habitations existantes dans la zone.

Les annexes liées à une habitation sont autorisées sous réserve que l'emprise au sol de ces constructions ne soit pas supérieure à 20 m² et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation existante.

▪ **Conditions applicables aux zones d'interface en l'aléa fort du risque incendie répertoriées au plan de zonage :**

Toute construction doit être portée à une distance de 12 mètres minimum par rapport à l'interface de l'aléa fort. Conformément à l'arrêté du 20 mai 2016 portant approbation du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies, cette distance est portée à 20m pour les constructions et installations relevant de la destination « industrie », voire à 30m pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, constituant un risque particulier d'incendie ou d'explosion.

Les opérations d'aménagement d'ensemble réalisée sur l'ensemble de la zone ou par tranche seront créées sous réserve de disposer d'une bande inconstructible de 12m minimum entre les constructions et l'espace forestier. Celle-ci devra être accessible depuis l'espace public et permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, une piste périphérique d'un largeur minimum de 6 mètres, permettant aux véhicules de défense incendie de contourner le projet en situation d'urgence, sera réalisée. En outre, cette piste devra être :

- Reliée à la voie publique ;
- Libre de tout obstacle entravant la circulation ;
- Ne pas constituer « un cul de sac » pour les véhicules incendies ;
- Etre maitrisée, pérenne et faire l'objet d'une demande d'autorisation de défrichement ;
- Garantir un accès au massif tous les 500m minimum.

▪ **Conditions applicables au titre du risque « remontée de nappes » :**

Zones potentiellement sujettes aux inondations de caves :

- La création de caves ou de sous-sols est interdite dans l'ensemble des secteurs concernées par ces zones reportées au règlement graphique.

Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappes :

- La création de caves ou de sous-sols est interdite dans l'ensemble des secteurs concernées par ces zones reportées au règlement graphique.
- Pour toute constructions nouvelles, une rehausse de la construction est obligatoire par rapport à la côte sans être inférieur à TN (Terrain Naturel) +0.3m.

ARTICLE UX-2 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels		X
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	X	
Aménagement de terrains de camping et de caravanage	X	

▪ **Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols » :**

Les exhaussements et affouillements de sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés sont autorisés sous réserves d'en limiter l'impact paysager

▪ **Conditions applicables à l'occupation « Autres dépôts de matériaux ou matériels » :**

Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition qu'elles soient directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette et qu'elles soient masquées à la vue depuis les voies et emprises publiques, par la présence de constructions, et/ou de murs ou clôtures, et/ou de plantations denses et de haute tige dans l'unité foncière.

ARTICLE UX-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Type de secteur	Règles définies par le PLU
Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière	Sans objet
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	Sans objet
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les bâtiments à usage d'habitation	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires	Sans objet
Secteurs de taille minimale des logements	Sans objet
Emplacement Réservé pour la réalisation de programme de logements	Sans objet
Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logements	Sans objet
Servitude de mixité sociale	Sans objet

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UX-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Le long des RD 933 N et RD 934, les constructions devront s'implanter au minimum à 35 mètres de l'axe de ces voies conformément à la dérogation L111-1-4 du code de l'urbanisme.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes

Le long des autres voies, l'implantation des constructions est de 5 minimum par rapport à l'emprise publique ou la limite d'emprise qui s'y substitue pour les voies privées.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 5 mètres.

Toute construction doit être implantée à une distance de 12 m minimum des limites séparatives jouxtant l'espace boisé. Cette limite est ramenée à 6m au niveau des terrains situés au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble comportant un espace libre collectif, large de 6m minimum le long de ces limites.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE :

Non réglementée

EMPRISE AU SOL :

Non réglementée

HAUTEUR :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point de référence jusqu'au faîtage pour les bâtiments à toiture à pente et jusqu'à l'acrotère pour les bâtiments à toiture plate.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 9 mètres.

ARTICLE UX-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

PRINCIPES

L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel et urbain.

Tout projet innovant et/ou utilisant des techniques liées aux énergies renouvelables doit avoir sa place dans la zone sous condition d'être intégré à l'environnement paysager et urbain.

Les bâtiments devront valoriser les façades, qu'elles soient tournées vers l'intérieur ou vers l'extérieur de la ZA.

L'épannelage des constructions devra être aussi régulier que possible et tenir compte de l'environnement construit lorsqu'il existe.

Les éléments principaux de la modénature devront être étudiés de façon à souligner la continuité des façades.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires sont autorisés et doivent être intégrés dans la pente de la toiture.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS :

L'aspect de la construction sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Le projet architectural devra être conçu de manière cohérente avec les bâtiments existants en s'adaptant au niveau naturel.

QUALITE ARCHITECTURALE :

La ZA du Bas Armagnac doit constituer une vitrine valorisante pour la Communauté de Communes et son territoire. Pour cela, cet espace devra offrir des projets architecturaux de qualité privilégiant à la fois la simplicité des volumes et des choix de matériaux et générant une image de développement durable et de modernité.

LES FAÇADES :

Elles seront traitées d'une façon simple et unitaire, afin de donner de l'ampleur aux volumes bâtis.

La composition des façades sera effectuée de manière à privilégier les lignes verticales.

Une attention particulière sera apportée aux façades donnant sur la RD 934.

Afin d'harmoniser l'ensemble des bâtiments les façades donnant sur les voies utiliseront de préférence le bois brut ou lasuré comme matériau principal ou de rappel, ou des teintes qui s'harmonisent avec ce matériau.

L'emploi d'isolant en bardages bois pour le ravalement de façade est autorisé. Les extensions en bois sont également autorisées.

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement.

CLOTURE, HAIE ET PORTAIL :

Si clôtures il y a, elles seront disposées en limite de lots.

Les clôtures de type "panneaux soudés" sont obligatoires. Le RAL gris anthracite 7016 est recommandé.

Hauteur clôtures: 1.5m ou 2m (+/-10cm en fonction des fabricants) en fonction des besoins en sécurité.

Les soubassements pleins (béton préfabriqués, aggro...) sont interdits. Une arase béton est préconisée.

Une haie arbustive pourra être plantée à l'arrière de cette haie. 100% des essences plantées seront choisies parmi la palette végétale détaillée à l'article UX-6.

Les portails seront disposés à l'alignement de la clôture sauf si un retrait est rendu nécessaire par l'activité.

Dans les zones de risque incendie identifiées au plan de zonage, au sein des terrains privés, le recul par rapport à l'espace boisé devra être maintenu libre de tout matériaux et végétaux facilement inflammables.

ARTICLE UX-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En outre, les constructions réalisées sur des unités foncières arborées doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les espaces extérieurs seront de préférence filtrants. L'imperméabilisation des sols est à minimiser : par exemple, les surfaces piétonnes seront posées sur sable et non sur dalle béton.

Les stationnements extérieurs sont obligatoirement ombragés avec un minimum de 1 arbre de haut jet pour 4 places de stationnement.

Tous les espaces, hors bâtiments, circulation et stationnement, seront végétalisés à raison de un arbre de haut jet pour 100m².

Ci-dessous quelques arbres ou arbustes conseillés pour les plantations :

Pour les arbres de haute tige :

- Aulne glutineux *Alnus glutinosa*
- Bouleau verruqueux *Betula verrucosa*
- Chêne pédonculé *Quercus pedunculata*
- Chêne tauzin *Quercus pyrenaica*
- Chêne liège *Quercus suber*
- Chêne vert *Quercus ilex*
- Charme commun *Carpinus betulus*
- Châtaignier *Castanea sativa*
- Frêne commun *Fraxinus excelsior*
- Merisier *Prunus avium*
- Peuplier tremble *Populus tremula*
- Pin maritime *Pinus pinaster*
- Pin franc (parasol) *Pinus pinea*
- Poirier commun *Pyrus communis*
- Pommier commun *Malus communis*
- Prunellier *Prunus spinosa*
- Prunier sauvage *Prunus domestica*
- Saule blanc *Salix alba*
- Saule marsault *Salix caprea*
- Tilleul à petites feuilles *Tilia cordata*

Pour les arbustes en haies ou en massifs :

- Ajonc d'Europe *Ulex europaeus*
- Arbousier *Arbutus unedo*
- Bourdaine *Frangula alnus*
- Charme commun *Carpinus betulus*
- Cognassier *Cydonia oblonga*
- Houx commun *Hilex aquifolium*
- Laurier sauce *Laurus nobilis*
- Néflier *Mespilus germanica*
- Noisetier coudrier *Corylus avellana*
- Saule nain *Salix purpurea nana*
- Sureau noir *Sambucus nigra*

ARTICLE UX-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement et de manœuvre des véhicules lourds doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération.

Afin d'éviter des stationnements nocturnes de poids lourds sur la voie publique, toutes les dispositions nécessaires doivent être prises par les entreprises pour assurer, à l'intérieur de l'unité foncière, l'accueil hors des heures normales d'ouverture des poids lourds : gardiennage, aménagement d'une aire de parking à l'accès réglementé intégrée à l'entreprise.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Voir dispositions générales.

TITRE IV : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

PREAMBULE :

La zone AU est une zone d'urbanisation future destinée à l'habitat, aux équipements et aux formes favorisant la diversité et la mixité urbaine.

Il s'agit d'une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pièce du PLU opposable aux tiers.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE AU-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement		x	
	Hébergement		x	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x	
	Restauration		x	
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	
	Hébergement hôtelier et touristique		x	
	Cinéma	x		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
	Salles d'art et de spectacles		x	
	Équipements sportifs		x	
	Autres équipements recevant du public		x	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau		x	
	Centre de congrès et d'exposition		x	

- **Conditions applicables aux constructions et installations admises dans les zones, et aux opérations d'aménagement destinées à les accueillir :**

Les constructions, installations et opérations ne doivent pas compromettre l'urbanisation future de l'unité de zone AU considérée, et doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmations définies par le PLU.

La réalisation de constructions nouvelles est conditionnée, à la réalisation d'une opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

▪ **Conditions applicables au titre du risque « remontée de nappes » :**

Zones potentiellement sujettes aux inondations de caves :

- La création de caves ou de sous-sols est interdite dans l'ensemble des secteurs concernées par ces zones reportées au règlement graphique.

Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappes :

- La création de caves ou de sous-sols est interdite dans l'ensemble des secteurs concernées par ces zones reportées au règlement graphique.
- Pour toute constructions nouvelles, une rehausse de la construction est obligatoire par rapport à la côte sans être inférieur à TN (Terrain Naturel) +0.3m.

ARTICLE AU-2 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		x
Activités de carrières ou gravières	x	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	x	
Autres dépôts de matériaux ou matériels	x	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	x	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	x	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	x	

▪ **Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols »:**

Est interdit tout affouillement et exhaussement de sol qui n'a pas de rapport direct avec des travaux de construction ou d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.

ARTICLE AU -3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Type de secteur	Règles définies par le PLU
Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière	Sans objet
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	Sans objet
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les bâtiments à usage d'habitation	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires	Sans objet
Secteurs de taille minimale des logements	Sans objet

Emplacement Réservé pour la réalisation de programme de logements	Sans objet
Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logements	Sans Objet

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AU-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou avec un retrait minimum de 4m.

Dans le cas d'une construction existante édifiée en recul de la voie, l'extension pourra être réalisée dans le prolongement du bâtiment principal.

La pente naturelle des terrains sera mise à profit pour proposer une implantation adaptée (création de ½ niveaux permettant de minimiser les déblais, remblais...).

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit en observant un recul par rapport à celles-ci.

Dans le cas de marge de recul, la distance comptée horizontalement entre tout point du bâti et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (prise à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Non réglementé.

EMPRISE AU SOL :

Non réglementé.

HAUTEUR :

La hauteur des constructions doit être établie au regard de la hauteur moyenne des constructions voisines et ne doit pas dépasser 7 mètres (R+1+comble).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics lorsque leurs caractéristiques physiques l'imposent.

ARTICLE AU-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ADAPTATION AU TERRAIN

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Les décors anciens, bandeaux, sculpture, ferronneries, linteau, chaînage, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes de qualité devront être maintenues et restaurées autant que possible.

Couvertures

Le plan général de toiture devra s'inscrire dans la géométrie du rectangle

La toiture sera à 2 versants ou bien à 2 versants plus une ou 2 croupes par bâtiment ou par corps de bâtiment. Un à deux pans de toiture supplémentaires sont admis uniquement par adjonction d'appentis au volume principal.

La pente de la toiture sera comprise entre 38 et 45%, sauf pour les constructions suivantes (: vérandas, annexes et extensions, appentis et terrasses couvertes) où la pente n'est pas réglementée.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires sont autorisés et doivent être intégrés dans la pente de la toiture.

Le faîtage sera parallèle à la plus grande longueur de la construction.

Les couvertures des constructions seront en tuiles de type canal ou tuiles à emboîtement d'aspect similaire à la tuile canal et de teinte ocre ou vieillie. Les tuiles rouge vif, tuiles vernissées et les tuiles de teinte foncée sont interdites.

Dans le cas de réfection de toiture, les matériaux utilisés devront être de même aspect que l'existant.

Volumétrie

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant, au regard des volumes annexes.

Cette simplicité sera notamment recherchée pour les toitures où, en tout état de cause, la toiture principale devra rester dominante et s'inscrire dans la géométrie du rectangle.

Traitement des façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les enduits seront de teinte sable clair avec toutes les variations possibles en référence aux différentes couleurs de sable utilisées dans les enduits traditionnels de la région.

Les bardages seront du coloris naturel du bois ou bien ils pourront être colorés par l'application d'une peinture rouge-brun ou d'une lasure dans des tons de bois soutenus ou donnant un aspect vieilli (« bois gris »).

Les placages pierres ou d'autres matériaux sont à proscrire sauf dans le cas d'encadrement, d'ouverture et angles.

Traitement des façades en réhabilitation

Les façades arrière et latérale ainsi que celles des annexes devront être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'emploi d'isolant en bardages bois pour le ravalement de façade est autorisé. Les extensions en bois sont également autorisées.

Menuiseries

Les menuiseries en bois sont privilégiées. Elles doivent être peintes ou lasurées. La coloration doit être choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. La hauteur maximale des clôtures est de 1,2m en limite du domaine public et 1,5m en limite séparative.

La clôture sera constituée soit :

- A l'alignement : des clôtures en assemblage de pièces de bois naturel, de PVC ou d'aluminium, d'une hauteur maximum de 1,20m éventuellement doublés d'une haie végétale d'essences locales.
- Sur limites séparatives : des clôtures légères grillagées, tenues par des piquets bois de teinte naturelle ou des fers en T éventuellement doublés d'une haie végétale d'essences locales.

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

Dispositions particulières :

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les groupes extérieurs des pompes à chaleur doivent être implantés de telle sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis l'espace public.

ARTICLE AU-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les arbres de haute tige et les spécimens de qualité existants doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les haies devront être composées d'essences locales. Les haies composées essentiellement de conifères sont interdites. Les haies mélangées sont recommandées.

ARTICLE AU-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Il est exigé une place de stationnement par logement

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Cf dispositions générales applicables à l'ensemble des zones

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

PREAMBULE :

La zone 2AU correspond à une zone d'urbanisation différée destinée à l'habitat, aux équipements et aux formes favorisant la diversité et la mixité urbaine.

Cette zone concerne des quartiers non urbanisés de la commune. Cette zone est actuellement fermée à l'urbanisation, son ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une procédure de révision ou de modification du Plan Local d'Urbanisme.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2AU-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Sont interdites, dans l'ensemble de la zone 2AU, toutes les constructions et occupations hormis celles mentionnées à l'article 2AU-2.

ARTICLE 2AU-2 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

La restauration et l'extension des constructions à usage d'habitat existantes dans la limite d'une surface de plancher maximale de 250 m² (mètres carrés).

L'extension des bâtiments agricoles existants

Les constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics sont autorisés sous réserves qu'elles n'obèrent pas les possibilités d'aménagement du secteur à moyen ou long terme.

ARTICLE 2AU-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2AU-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

L'extension ou la surélévation des constructions pourra être réalisée en continuité de celle-ci.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent ou que leur participation au paysage urbain nécessite un retrait particulier.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Toute extension de construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres. Toutefois les bâtiments n'excédant pas 3 mètres à l'égout du toit peuvent jouxter les limites séparatives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Non réglementé.

EMPRISE AU SOL :

Non réglementé.

HAUTEUR :

Dans le cadre d'extension de bâtiments existants, la hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser la hauteur des bâtiments existants sur site

ARTICLE 2AU-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Voir dispositions générales

ARTICLE 2AU-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Voir dispositions générales.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX

PREAMBULE :

La zone 1AUX est dédiée aux activités économiques (industrie, artisanat, commerces,) et aux services associés. Elle est urbanisable sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. Elle devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AUX-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement		x	
	Hébergement	x		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			x
	Restauration			x
	Commerce de gros			x
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			x
	Hébergement hôtelier et touristique			x
	Cinéma	x		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			x
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Équipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public			x
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			x
	Entrepôt			x
	Bureau			x
	Centre de congrès et d'exposition	x		

▪ **Conditions applicables aux constructions et installations admises dans les zones, et aux opérations d'aménagement destinées à les accueillir :**

Les constructions, installations et opérations ne doivent pas compromettre l'urbanisation future de l'unité de zone 1AUX considérée, et doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmations définies par le PLU.

La réalisation de constructions nouvelles est conditionnée, à la réalisation d'une opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

▪ **Conditions applicables à la sous-destination « habitation » :**

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont autorisées sous réserve :

- qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire à l'activité des établissements de la zone ;
- que le logement soit intégré en totalité au local professionnel,
- que la surface de plancher du logement n'excède pas 120 m²

L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées à condition :

- qu'ils n'entraînent pas la création de nouveaux logements,
- que l'agrandissement soit limité à une fois et à 30% de la Surface de plancher existante sans que la Surface de plancher finale, extension comprise, ne dépasse pas 250 m²

Les piscines ou les bassins d'agrément et leurs annexes techniques à condition qu'ils soient le complément d'habitations existantes dans la zone.

Les annexes liées à une habitation sont autorisées sous réserve que l'emprise au sol de ces constructions ne soit pas supérieure à 20 m² et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 20 mètres de l'habitation existante.

▪ **Conditions applicables aux zones d'interface en l'aléa fort du risque incendie répertoriées au plan de zonage :**

Toute construction doit être portée à une distance de 12 mètres minimum par rapport à l'interface de l'aléa fort. Conformément à l'arrêté du 20 mai 2016 portant approbation du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies, cette distance est portée à 20m pour les constructions et installations relevant de la destination « industrie », voire à 30m pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, constituant un risque particulier d'incendie ou d'explosion.

Les opérations d'aménagement d'ensemble réalisées sur l'ensemble de la zone ou par tranche seront créées sous réserve de disposer d'une bande inconstructible de 12m minimum entre les constructions et l'espace forestier. Celle-ci devra être accessible depuis l'espace public et permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, une piste périphérique d'un largeur minimum de 6 mètres, permettant aux véhicules de défense incendie de contourner le projet en situation d'urgence, sera réalisée. En outre, cette piste devra être :

- Reliée à la voie publique ;
- Libre de tout obstacle entravant la circulation ;
- Ne pas constituer « un cul de sac » pour les véhicules incendies ;
- Etre maitrisée, pérenne et faire l'objet d'une demande d'autorisation de défrichement ;
- Garantir un accès au massif tous les 500m minimum.

▪ **Conditions applicables au titre du risque « remontée de nappes » :**

Zones potentiellement sujettes aux inondations de caves :

- La création de caves ou de sous-sols est interdite dans l'ensemble des secteurs concernées par ces zones reportées au règlement graphique.

Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappes :

- La création de caves ou de sous-sols est interdite dans l'ensemble des secteurs concernées par ces zones reportées au règlement graphique.
- Pour toute constructions nouvelles, une rehausse de la construction est obligatoire par rapport à la côte sans être inférieur à TN (Terrain Naturel) +0.3m.

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		X
Activités de carrières ou gravières	X	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	X	
Autres dépôts de matériaux ou matériels		X
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	X	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	X	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	X	
Aménagement de terrains de camping et de caravanage et d'habitation légère de loisirs	X	

ARTICLE 1AUX-2 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

▪ **Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols »:**

Les exhaussements et affouillements de sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés sont autorisés sous réserves d'en limiter l'impact paysager

▪ **Conditions applicables à l'occupation « Autres dépôts de matériaux ou matériels »:**

Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition qu'elles soient directement liées à l'activité exercée sur le même terrain d'assiette et qu'elles soient masquées à la vue depuis les voies et emprises publiques, par la présence de constructions, et/ou de murs ou clôtures, et/ou de plantations denses et de haute tige dans l'unité foncière.

ARTICLE 1AUX-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Type de secteur	Règles définies par le PLU
Mixité des destinations ou sous-destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière	Sans objet
Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions	Sans objet
Quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les bâtiments à usage d'habitation	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux	Sans objet
Majoration de volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements intermédiaires	Sans objet

Secteurs de taille minimale des logements	Sans objet
Emplacement Réservé pour la réalisation de programme de logements	Sans objet
Secteurs d'affectation des programmes à des catégories de logements	Sans objet
Servitude de mixité sociale	Sans objet

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AUX-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

La façade de toutes les constructions donnant sur la voie primaire de desserte des terrains devra s'implanter dans une bande de recul d'alignement d'une largeur de 10m. Cette bande de recul d'alignement sera portée et cotée aux plans des Permis d'Aménager selon une ligne brisée d'un recul pris sur les limites séparatives de terrain de 10m.

Un recul supplémentaire sera néanmoins toléré sur 20 % de cette façade donnant sur la voie primaire de desserte.

La façade de toutes les constructions donnant sur la voie primaire de desserte des terrains sera parallèle à la bande de recul d'alignement.

Les façades les plus longues seront de préférence perpendiculaires à la voie primaire de desserte.

La bande de terrain située en avant de cette bande de recul est « non edificandi » et sera portée comme telle aux plans des Permis d'Aménager. La non-constructibilité s'applique également aux dépôts extérieurs.

Toutes les constructions devront s'implanter à 5m minimum de la limite d'emprise publique des voies secondaires en impasse.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.

Les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 5 mètres.

Toute construction doit être implantée à une distance de 12 m minimum des limites séparatives jouxtant l'espace boisé. Cette limite est ramenée à 6m au niveau des terrains situés au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble comportant un espace libre collectif, large de 6m minimum le long de ces limites.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE :

Non réglementée

EMPRISE AU SOL :

Non réglementée

HAUTEUR :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point de référence jusqu'au faîtage pour les bâtiments à toiture à pente et jusqu'à l'acrotère pour les bâtiments à toiture plate.

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 9 mètres.

ARTICLE 1AUX-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

PRINCIPES

L'aspect esthétique des constructions ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel et urbain.

Tout projet innovant et/ou utilisant des techniques liées aux énergies renouvelables doit avoir sa place dans la zone sous condition d'être intégré à l'environnement paysager et urbain.

Les bâtiments devront valoriser les façades, qu'elles soient tournées vers l'intérieur ou vers l'extérieur de la ZA.

L'épannelage des constructions devra être aussi régulier que possible et tenir compte de l'environnement construit lorsqu'il existe.

Les éléments principaux de la modénature devront être étudiés de façon à souligner la continuité des façades.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS :

L'aspect de la construction sera compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant. Le projet architectural devra être conçu de manière cohérente avec les bâtiments existants en s'adaptant au niveau naturel.

QUALITE ARCHITECTURALE :

La ZA du Bas Armagnac doit constituer une vitrine valorisante pour la Communauté de Communes et son territoire. Pour cela, cet espace devra offrir des projets architecturaux de qualité privilégiant à la fois la simplicité des volumes et des choix de matériaux et générant une image de développement durable et de modernité.

COUVERTURES :

Pour les couvertures à une pente comprise entre 0 et 10%, les acrotères sont obligatoires afin de masquer les toitures.

Pour les couvertures à pente, le pourcentage maximum autorisé est de 33%.

Les toitures doivent être traitées comme une cinquième façade ayant différentes fonctions : collecte de pluies, apport de lumière naturelle, production d'électricité par des panneaux photovoltaïques. Tous les éléments de production d'énergie renouvelable ou toute disposition destinée à l'économie d'énergie seront favorisés.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires sont autorisés et doivent être intégrés dans la pente de la toiture.

FAÇADES :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. L'emploi d'isolant en bardages bois pour le ravalement de façade est autorisée. Les extensions en bois sont également autorisées.

BARDAGES :

Quel que soit le matériau, les bardages seront verticaux ou horizontaux. Les bardages bois seront constitués de planches de bois verticales avec couvre-joints ou de clins posés verticalement.

Couleurs des bardages d'au minimum 70% des façades :

- Bardage métallique : RAL imposés au choix: 4750 ; 5740 ; 6750 ; 6906 ; 7015 ; 7016 ; 7037 ; 9006 ; 9007
- Bardages bois : bois naturel grisé ou bien lasuré parmi les RAL des bardages métalliques.

Couleurs des menuiseries : RAL imposés au choix: 4750 ; 5740 ; 6750 ; 6906 ; 7015 ; 7016 ; 7037 ; 9006 ; 9007

ENSEIGNE :

Les enseignes lumineuses seront interdites. Les autres enseignes doivent obligatoirement être positionnées en façade des bâtiments, sans dépasser la volumétrie du bâtiment. Les enseignes en drapeau sont interdites. Elles ne peuvent en aucun cas être positionnées en superstructure.

CLOTURE, HAIE ET PORTAIL :

Si clôtures il y a, elles seront disposées en limite de lots.

Les clôtures de type "panneaux soudés" sont obligatoires. Le RAL gris anthracite 7016 est recommandé.

Hauteur clôtures: 1.5m ou 2m (+/-10cm en fonction des fabricants) en fonction des besoins en sécurité.

Les soubassements pleins (béton préfabriqués, aggro,...) sont interdits. Une arase béton est préconisée.

Une haie arbustive pourra être plantée à l'arrière de cette haie. 100% des essences plantées seront choisies parmi la palette végétale détaillée à l'article 1AUX-6.

Les portails seront disposés à l'alignement de la clôture sauf si un retrait est rendu nécessaire par l'activité.

Dans les zones de risque incendie identifiées au plan de zonage, au sein des terrains privés, le recul par rapport à l'espace boisé devra être maintenu libre de tout matériaux et végétaux facilement inflammables.

ARTICLE 1AUX-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En outre, les constructions réalisées sur des unités foncières arborées doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Les espaces extérieurs seront de préférence filtrants. L'imperméabilisation des sols est à minimiser : par exemple, les surfaces piétonnes seront posées sur sable et non sur dalle béton.

100% des essences plantées seront choisies parmi la palette végétale suivante :

Pour les arbres de haute tige :

- Acacia Robinia pseudoacacia
- Aulne glutineux Alnus glutinosa
- Bouleau verruqueux Betula verrucosa
- Chêne pédonculé Quercus pedunculata
- Chêne tauzin Quercus pyrenaica
- Chêne liège Quercus suber
- Chêne vert Quercus ilex
- Charme commun Carpinus betulus
- Châtaignier Castanea sativa
- Frêne commun Fraxinus excelsior
- Merisier Prunus avium
- Peuplier tremble Populus tremula
- Pin maritime Pinus pinaster
- Pin franc (parasol) Pinus pinea
- Poirier commun Pyrus communis
- Pommier commun Malus communis
- Prunellier Prunus spinosa
- Prunier sauvage Prunus domestica
- Saule blanc Salix alba
- Saule marsault Salix caprea
- Tilleul à petites feuilles Tilia cordata

Pour les arbustes en haies ou en massifs :

- Arbousier Arbutus unedo
- Bourdaine Frangula alnus
- Charme commun Carpinus betulus

- Cognassier *Cydonia oblonga*
- Houx commun *Hilex aquifolium*
- Laurier sauce *Laurus nobilis*
- Néflier *Mespilus germanica*
- Noisetier coudrier *Corylus avellana*
- Saule nain *Salix purpurea nana*
- Sureau noir *Sambucus nigra*

ARTICLE 1AUX-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement et de manœuvre des véhicules lourds doivent être réalisées sur le terrain propre à l'opération.

Afin d'éviter des stationnements nocturnes de poids lourds sur la voie publique, toutes les dispositions nécessaires doivent être prises par les entreprises pour assurer, à l'intérieur de l'unité foncière, l'accueil hors des heures normales d'ouverture des poids lourds : gardiennage, aménagement d'une aire de parking à l'accès réglementé intégrée à l'entreprise.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Voir dispositions générales.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUX

PREAMBULE :

La zone 2AUX correspond à une zone d'urbanisation différée à vocation économique localisée à l'Est de la RD 933 N.

Cette zone concerne des quartiers non urbanisés de la commune. Ces terrains ne sont pas équipés ou de manière insuffisante.

Cette zone est actuellement fermée à l'urbanisation. Elle ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par une révision du P.L.U. en l'absence d'orientation d'aménagement. Seule une extension limitée des constructions existantes pourra être autorisée.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2AUX-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Sont interdites, dans l'ensemble de la zone 2AUX, toutes les constructions et occupations hormis celles mentionnées à l'article 2AUX-2.

ARTICLE 2AUX-2 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

La restauration et l'extension des constructions à usage d'habitat existantes dans la limite d'une surface de plancher maximale de 250 m² (mètres carrés).

L'extension des bâtiments agricoles existants

Les constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics sont autorisés sous réserves qu'elles n'obèrent pas les possibilités d'aménagement du secteur à moyen ou long terme.

ARTICLE 2AUX-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2AUX-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

L'extension ou la surélévation des constructions pourra être réalisée en continuité de celle-ci.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ainsi que les installations d'intérêt général et équipements publics lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent ou que leur participation au paysage urbain nécessite un retrait particulier.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Toute extension de construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres. Toutefois les bâtiments n'excédant pas 3 mètres à l'égout du toit peuvent jouxter les limites séparatives.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Non réglementé.

EMPRISE AU SOL :

Non réglementé.

HAUTEUR :

Dans le cadre d'extension de bâtiments existants, la hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser la hauteur des bâtiments existants sur site

ARTICLE 2AUX-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Voir dispositions générales pour les règles générales.

Des dispositions particulières s'applique pour les clôtures.

CLOTURE, HAIE ET PORTAIL :

Si clôtures il y a, elles seront disposées en limite de lots.

Les clôtures de type "panneaux soudés" sont obligatoires. Le RAL gris anthracite 7016 est recommandé.

Hauteur clôtures: 1.5m ou 2m (+/-10cm en fonction des fabricants) en fonction des besoins en sécurité.

Les soubassements pleins (béton préfabriqués, aggro...) sont interdits. Une arase béton est préconisée.

Une haie arbustive pourra être plantée à l'arrière de cette haie.

Les portails seront disposés à l'alignement de la clôture sauf si un retrait est rendu nécessaire par l'activité.

Dans les zones de risque incendie identifiées au plan de zonage, au sein des terrains privés, le recul par rapport à l'espace boisé devra être maintenu libre de tout matériaux et végétaux facilement inflammables.

ARTICLE 2AUX-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Voir dispositions générales.

TITRE V : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

PREAMBULE :

Il s'agit d'une zone constituée par les parties du territoire communal affectées aux exploitations agricoles. La valeur agronomique et paysagère élevée de ces terres impose d'assurer la pérennité des exploitations en interdisant toute utilisation du sol de nature à faire obstacle à leur fonctionnement ou à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique indispensable aux exploitations agricoles.

La zone A est concernée par le passage des RD 933N et 934 classées à grande circulation.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x	
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement		x	
	Hébergement		x	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration	x		
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
	Hébergement hôtelier et touristique	x		
	Cinéma	x		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			x
	Salles d'art et de spectacles			x
	Équipements sportifs			x
	Autres équipements recevant du public			x
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau	x		
	Centre de congrès et d'exposition	x		

▪ **Conditions applicables à la sous-destination « Exploitation agricole » :**

Sont admis dans la zone A :

- Les constructions ou installations nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole et au stockage et à l'entretien du matériel par les coopératives d'utilisation du matériel agricole agréés (CUMA)
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles.

L'implantation des constructions ou installations nouvelles, sauf pour l'adaptation d'une construction existante isolée ou pour la création d'un siège d'exploitation, doit se faire le plus proche possible du siège et des bâtiments d'exploitation.

L'implantation des constructions agricoles devra respecter les règles d'éloignement imposées vis-à-vis des constructions appartenant à des tiers.

▪ **Conditions applicables à la destination « Logement » :**

Seules sont admis :

- Les extensions des constructions existantes, à usage d'habitation, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante sur 10 ans à compter de la date d'approbation du PLU et de 200 m² d'emprise au sol totale, à condition d'être situés à plus de 12m de l'espace boisé.
- Les annexes à l'habitation doivent être implantées à une distance de 30 mètres maximum de l'habitation, avec une emprise au sol maximale de 40 m² (hors piscine) et limité à 1 projet d'annexe (hors piscine) tous les 10 ans à compter de la date d'approbation du PLU. Les annexes à l'habitation doivent être situés à plus de 12m de l'espace boisé.
- Les piscines peuvent être autorisées à moins de 12m des massifs forestiers.

▪ **Conditions applicables à la destination « Equipements d'intérêts collectifs et services publics » :**

Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes pour la destination suivante sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec l'activité agricole du terrain d'implantation.

▪ **Conditions applicables à la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :**

Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes pour cette sous-destination sont admises à condition de ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage.

▪ **Conditions particulières applicables dans zone « seuil des effets réversibles IRE » liée au passage des canalisations de gaz et reportée au document graphique :**

Tout permis de construire ou certificat d'urbanisme accordé devra faire l'objet d'une information du transporteur

Pour tout projet de construction ou d'extension d'un Etablissement Recevant du Public (ERP) de plus de 100 personnes, ou d'un Immeuble de Grande Hauteur (IGH), le transporteur devra être consulté en amont.

▪ **Conditions applicables au titre du risque « remontée de nappes » :**

Zones potentiellement sujettes aux inondations de caves :

- La création de caves ou de sous-sols est interdite dans l'ensemble des secteurs concernées par ces zones reportées au règlement graphique.

Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappes :

- La création de caves ou de sous-sols est interdite dans l'ensemble des secteurs concernées par ces zones reportées au règlement graphique.
- Pour toute constructions nouvelles, une rehausse de la construction est obligatoire par rapport à la côte sans être inférieur à TN (Terrain Naturel) +0.3m.

▪ **Conditions applicables pour les constructions répertoriées au titre de l'article L.151-19 sur le document graphique :**

En plus du respect des règles édictées dans la sous-destination de la construction principale concernée par l'article L.151-19, s'ajoutent les prescriptions suivantes : l'extension, l'aménagement, la restauration, les annexes et toute modification sur le bâti devra respecter l'architecture, les formes, les teintes, l'orientation, la volumétrie, les matériaux de l'existant.

ARTICLE A-2 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		x
Activités de carrières ou gravières	x	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	x	
Autres dépôts de matériaux ou matériels	x	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	x	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol	x	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	x	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	x	

▪ **Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols »:**

Seuls sont admis :

- Les affouillements et exhaussements de sols qui ont un rapport direct avec des travaux de constructions, d'aménagement d'espaces libres ou d'ouvrages publics.
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à l'activité agricole et forestière.

ARTICLE A-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les nouvelles constructions devront respecter un recul minimal de 75m de l'axe des RD 933N et RD 934.

Pour les bâtiments à usage agricole, le recul minimal pourra être réduit en cas de nécessité liée à l'activité. Dans ce cas, il sera porté à :

- 50m minimum de l'axe de la RD 933 N
- 35m minimum de l'axe de la RD 934

Pour les autres voies et emprises publiques, les nouvelles constructions devront respecter un recul minimal de 6m de l'alignement.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions peuvent être implantées en observant une marge de reculement au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 6 mètres.

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 12 m minimum des limites séparatives jouxtant l'espace boisé.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Non réglementé.

EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation (extension comprise) est limitée à 200m².

Les bâtiments annexes sont quant à eux limités à une surface d'emprise au sol de 40m² sur 10 ans à compter de la date d'approbation du PLU.

HAUTEUR :

La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété (avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement), est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des annexes de la construction principale est limitée à 5m au faîtage.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions à usage agricole.

ARTICLE A-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

CONSTRUCTIONS AUTRES QU'AGRICOLE

Parements extérieurs :

L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant ou s'intégrer avec l'environnement naturel. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Toitures :

Les dispositions relatives aux toitures peuvent ne pas être appliquées dans le cas d'adjonction à une construction existante, sous réserve que son intégration dans l'environnement naturel ou architectural soit particulièrement étudiée.

Les couvertures des constructions d'habitation auront une pente comprise entre 38 et 45%. Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront réalisées en tuiles de type canal. Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et devront s'inscrire dans la géométrie du rectangle.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires sont autorisés et doivent être intégrés dans la pente de la toiture.

Les haies, clôtures installations provisoires de même usage sont autorisées à condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive).

BATIMENT AGRICOLE

Toiture

Les teintes sombres discrètes sont préconisées.

Bardage

Les bardages bois seront traités de couleur naturelle.

ARTICLE A-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales. Les haies mélangées sont recommandées.

ARTICLE A-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les places de stationnement nécessaires aux constructions et installations seront prévues en dehors du domaine public.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Voir dispositions générales

TITRE VI : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

PREAMBULE :

Il s'agit d'une zone non équipée, appartenant à l'espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui la composent. La zone N comprend également de l'habitat diffus.

Deux sous-secteurs de la zone N, identifiés sous la forme de STECAL, sont également créés :

- Le STECAL en secteur Nt, accueillant des activités touristiques.
- Le STECAL en sous-secteur NI, réservé aux loisirs et aux activités sportives et de détente.

La zone N est concernée par le passage des RD 933 N et 934 classées à grande circulation.

USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Dans la zone N :

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x	
	Exploitation forestière			x
Habitation	Logement		x	
	Hébergement	x		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration	x		
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
	Hébergement hôtelier et touristique	x		
	Cinéma	x		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Équipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public	x		

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau	x		
	Centre de congrès et d'exposition	x		

Dans le secteur NI :

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière			x
Habitation	Logement		x	
	Hébergement	x		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration	x		
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x		
	Hébergement hôtelier et touristique	x		
	Cinéma	x		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Équipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau	x		
	Centre de congrès et d'exposition	x		

Dans le secteur Nt :

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement			
	Hébergement	x		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration		x	
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x	
	Hébergement hôtelier et touristique		x	
	Cinéma	x		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	x		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Équipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau	x		
	Centre de congrès et d'exposition	x		

▪ **Conditions applicables à la destination « Agricole » :**

Seules sont admis :

- Les cabanes mobiles nécessaires à l'élevage de volaille en sous-bois.

▪ **Conditions applicables à la destination « Logement » :**

Seules sont admis :

- Les extensions des constructions existantes, à usage d'habitation, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante sur 10 ans à compter de la date d'approbation du PLU et de 200 m² d'emprise au sol totale, à condition d'être situés à plus de 12m de l'espace boisé.
- Les annexes à l'habitation doivent être implantées à une distance de 30 mètres maximum de l'habitation, avec une emprise au sol maximale de 40 m² (hors piscine) et limité à 1 projet d'annexe (hors piscine) tous les 10 ans à compter de la date d'approbation du PLU. Les annexes à l'habitation doivent être situés à plus de 12m de l'espace boisé.

- Les piscines peuvent être autorisées à moins de 12m des massifs forestiers.

- **Conditions applicables à la destination « Equipements d'intérêts collectifs et services publics » :**

Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes pour la destination suivante sont admises à condition qu'elles soient compatibles avec l'activité agricole du terrain d'implantation.

- **Conditions applicables à la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » :**

Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes pour cette sous-destination sont admises à condition de ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage.

- **Conditions particulières applicables dans zone « seuil des effets réversibles IRE » liée au passage des canalisations de gaz et reportée au document graphique :**

Tout permis de construire ou certificat d'urbanisme accordé devra faire l'objet d'une information du transporteur

Pour tout projet de construction ou d'extension d'un Etablissement Recevant du Public (ERP) de plus de 100 personnes, ou d'un Immeuble de Grande Hauteur (IGH), le transporteur devra être consulté en amont.

- **Conditions applicables au titre du risque « remontée de nappes » :**

Zones potentiellement sujettes aux inondations de caves :

- La création de caves ou de sous-sols est interdite dans l'ensemble des secteurs concernées par ces zones reportées au règlement graphique.

Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappes :

- La création de caves ou de sous-sols est interdite dans l'ensemble des secteurs concernées par ces zones reportées au règlement graphique.
- Pour toute constructions nouvelles, une rehausse de la construction est obligatoire par rapport à la côte sans être inférieur à TN (Terrain Naturel) +0.3m.

- **Conditions applicables pour les constructions répertoriées au titre de l'article L.151-19 sur le document graphique :**

En plus du respect des règles édictées dans la sous-destination de la construction principale concernée par l'article L.151-19, s'ajoutent les prescriptions suivantes : l'extension, l'aménagement, la restauration, les annexes et toute modification sur le bâti devra respecter l'architecture, les formes, les teintes, l'orientation, la volumétrie, les matériaux de l'existant.

- **Conditions applicables au secteur NI :**

Les équipements publics liés aux réseaux d'intérêt public sont autorisés à condition de respecter les données géomorphologiques et hydrogéologiques et de ne pas porter atteinte à la qualité du milieu existant.

Les constructions et installations liés à la détente et aux activités de loisirs et sportives sont autorisées à condition que la Surface de plancher ne dépasse pas 100 m² et sous réserve de respecter les données géomorphologiques et hydrogéologiques du site et de ne pas porter atteinte à la qualité du milieu naturel existant.

Les extensions de bâtiment existant à usage de loisirs, détente et sport sont autorisées dans la limite de 30% de la Surface de plancher existante.

- **Conditions applicables au secteur Nt :**

Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier et touristique, à condition :

- Que la surface totale des constructions et installations soit de 350 m² d'emprise au sol maximum.
- Que la hauteur soit limitée à 6 m au faîtage.
- De ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et des paysages.

Les constructions et installations destinées à des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les constructions destinées à la restauration, à condition :

- Que la surface totale des constructions et installations soit de 350 m² d'emprise au sol maximum.
- Que la hauteur soit limitée à 6 m au faîtage.
- De ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et des paysages.

Dans le secteur Nt, le changement de destination des bâtiments identifiés dans le zonage est autorisé, à condition de ne pas produire de nuisances sonores, olfactives ou visuelles, de ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage et de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les changements de destination vers de l'habitation ou de l'hébergement hôtelier et touristique ne seront admis que si le respect des prescriptions relatives à la prise en compte du risque d'incendie est assuré, en particulier un recul des constructions à plus de 12m de la zone d'aléa fort.

ARTICLE N-2 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		x
Activités de carrières ou gravières	x	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)	x	
Autres dépôts de matériaux ou matériels	x	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	x	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf	x	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés	x	

▪ Conditions applicables aux « Affouillements et exhaussements de sols » :

En zone N, les affouillements et exhaussements de sols sont autorisés lorsqu'ils sont liés à l'opération de rénovation ou de construction autorisée dans la zone.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

Les nouvelles constructions devront respecter un recul minimal de 75m de l'axe des RD 933N et RD 934.

Pour les bâtiments à usage agricole, le recul minimal pourra être réduit en cas de nécessité liée à l'activité. Dans ce cas, il sera porté à :

- 50m minimum de l'axe de la RD 933 N
- 35m minimum de l'axe de la RD 934

Pour les autres voies et emprises publiques, les nouvelles constructions devront respecter un recul minimal de 6m de l'alignement.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions peuvent être implantées en observant une marge de reculement au moins égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 12 m minimum des limites séparatives jouxtant l'espace boisé.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Non réglementé.

EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation (extension comprise) est limitée à 200m².

Les bâtiments annexes sont quant à eux limités à une surface d'emprise au sol de 40m² sur 10 ans à compter de la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur Nt :

L'emprise au sol pour les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier ou touristique est limitée à 350m².

L'emprise au sol pour les constructions et installations destinées à des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle est limitée à 350 m².

HAUTEUR :

La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété (avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement), est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des annexes est limitée à 5 m au faîtage.

Dans le secteur Nt, la hauteur est limitée à 6 m au faîtage.

ARTICLE N-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

CONDITIONS GENERALES

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel ou urbain (volumes, matériaux, teintes).

ADAPTATION AU TERRAIN

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum.

Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions devront présenter une simplicité de volume et de silhouette, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région.

Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant.

Les décors anciens, bandeaux, sculpture, ferronneries, linteau, chaînage, garde-corps, grilles, menuiseries et serrureries anciennes de qualité devront être maintenues et restaurées autant que possible.

Couvertures

La toiture sera à 2 versants ou bien à 2 versants plus une ou 2 croupes par bâtiment ou par corps de bâtiment. Un à deux pans de toiture supplémentaires sont admis.

La pente de la toiture sera comprise entre 38 et 45%.

Le faîtage sera parallèle à la plus grande longueur de la construction.

Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires sont autorisés et doivent être intégrés dans la pente de la toiture.

Non réglementé dans le secteur Nt pour les constructions et installations destinées à des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Volumétrie

Une hiérarchie des volumes, dans la construction neuve, devra permettre de maintenir la notion de corps principal dominant, au regard des volumes annexes.

Traitement des façades

Le traitement des façades sera analogue au caractère dominant des façades avoisinantes. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.

Les enduits seront de teinte sable clair avec toutes les variations possibles en référence aux différentes couleurs de sable utilisées dans les enduits traditionnels de la région.

Les bardages seront du coloris naturel du bois ou bien ils pourront être colorés par l'application d'une peinture rouge-brun ou d'une lasure dans des tons de bois soutenus (ébène) ou donnant un aspect vieilli (« bois gris »).

Non réglementé dans le secteur Nt pour les constructions et installations destinées à des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Menuiseries

Les menuiseries en bois sont privilégiées. Elles doivent être peintes ou lasurées. La coloration doit être choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune.

Non réglementé dans le secteur Nt pour les constructions et installations destinées à des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat.

La clôture sera constituée soit :

- A l'alignement : des clôtures en assemblage de pièces de bois naturel, pvc ou aluminium d'une hauteur maximum de 1,80m;
- Sur limites séparatives : des clôtures légères grillagées, tenues par des piquets bois de teinte naturelle ou des fers en T. Leur hauteur sera limitée à 1,80 m.

Dans le cas d'extensions de clôtures existantes dont les caractéristiques sont différentes de celles prescrites au précédent alinéa, des règles différentes seront admises, sous respect des caractéristiques de la clôture existante.

L'emploi à nu de matériaux destiné à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc...) est interdit.

Les haies, clôtures installations provisoires de même usage sont autorisées à condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive).

DISPOSITIONS PARTICULIERES:

Les citernes à gaz liquéfié, à combustible liquide, ainsi que les installations similaires doivent être implantées de telles manières qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

ARTICLE N-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'espèces locales.

ARTICLE N-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les places de stationnement nécessaires aux constructions et installations seront prévues en dehors du domaine public.

Dans le secteur Nt :

Les aires de stationnements réalisées doivent être perméables.

ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

Voir dispositions générales.

ANNEXES DU REGLEMENT

1. EMPLACEMENTS RESERVES

En référence à l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme, le règlement graphique du PLU doit faire apparaître dans chacune des zones : « *Les emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.* »

Cet annexe fait l'état de la liste des emplacements réservés sur la commune de Lacquy référencés sur le zonage du PLU.

N°ER	Caractéristiques	Superficie	Bénéficiaire
1	Création d'un sentier piétonnier (parcours de loisir) autour de l'étang communal	388 m ²	Commune
2	Création d'un sentier piétonnier (parcours de loisir) autour de l'étang communal	15 049 m ²	Commune
3	Aménagement et sécurisation du carrefour	127 m ²	Commune
4	Aménagement et sécurisation du carrefour	209 m ²	Commune
5	Aménagement et sécurisation du carrefour	115 m ²	Commune
6	Aménagement et sécurisation du carrefour	1 354 m ²	Commune
7	Aménagement et sécurisation du carrefour	924 m ²	Commune
8	Aménagement et sécurisation du carrefour	95 m ²	Commune
9	Aménagement et sécurisation du carrefour	60 m ²	Commune
10	Aménagement et sécurisation du carrefour	73 m ²	Commune

2. ELEMENTS D'INTERETS PATRIMONIAL, PAYSAGER ET OU ECOLOGIQUE

IDENTIFIES A PRESERVER

Les éléments suivants sont repérés sur les documents graphiques du PLU au titre du Code de l'Urbanisme :

- Le patrimoine paysager végétal, les zones humides et les ripisylves à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
- Le petit patrimoine et les bâtiments protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

La modification ou la suppression d'un de ces éléments doit faire l'objet d'une déclaration préalable et les dispositions particulières définies à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement s'appliquent.

N°	Description
Eléments de patrimoine paysager végétal	
1	Fillounat
2	Pourqué
3	Camelon
4	Grand Coumédéma
5	Laburthe
6	Hillon
7	Cristalon
8	Pigec
9	Hourcade
10	Bassibé
11	Bel Air
12	Grand Luc
13	Grand Coutret
14	Lachayre
15	Petit Coutret
16	Bernet
17	Château de Lacquy
18	Bordenave
19	Zone Natura 2000 et ZNIEFF autour du ruisseau de Cazalis
20	Chênaie Pillelardit 1
21	Chênaie Pillelardit 2
22	Chênaie Pillelardit 3
Ripisylves	
	Ripisylve du ruisseau de Lacquy
	Ripisylve du ruisseau de Cazalis
Abords des cours d'eau et zones humides	

	Abords des cours d'eau favorables aux zones humides (issus de la trame verte et bleu du SCoT)
Eléments de petit patrimoine protégé	
1	Fillounat (puits en pierre de taille)
2	Pourqué (four à pain)
3	Grand Gestous (four à pain)
4	Morillon (four à pain)
5	Le Biou (four à pain)
6	Pigec (four à pain)
7	Presbytère (puits en pierre de taille)
8	Lagrange (four à pain)
9	Laperche (puits en pierre de taille)
10	Petit Armanon (four à pain)
11	Bordenave (four à pain)
12	Plaisance (arbre remarquable – magnolia)
13	Grand Bernet (four à pain)
Bâtiments protégés	
1	Lassalle (maison Landaise)
2	Le Bourg (maison Landaise)
3	Chais d'Armagnac (Chais)
4	Château de Lacquy
5	Jean de Haut (bergerie)
6	Laloubère (maison Landaise)
7	Pigec (maison Landaise)
8	Bourdiou (maison Landaise)
9	Plaisance (maison Landaise)

3. ELEMENTS BATI SUR LESQUELS LE CHANGEMENT DE DESTINATION EST AUTORISE

En référence à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut « désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

Les éléments suivants ont été identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone Nt. Il s'agit d'un changement de destination d'agricole à d'autres hébergements touristiques.

Type de changement de destination	Nature du projet	Numéro de parcelle	Photographie
« Agricole » à « Autres »	Ancienne grange, changement de destination pour une salle de réception (ERP).	A-168	

hébergement touristique »	Ancienne habitation en R+1, changement de destination pour la création d'un gîte (ERP).	A-167	
« Agricole » à « Autres hébergement touristique »	Ancienne grange, changement de destination pour la création de dortoirs (ERP).	A-167	

4. ZONE DE PRESOMPTION DE PRESCRIPTIONS ARCHEOLOGIQUES

Conformément à l'article 7 des dispositions générales, la cartographie ci-dessous présente le zonage de la zone de présomption de prescriptions archéologiques.

