

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 040-214002875-20251218-2025_142DEL-DE



Agence
Départementale
d'Aide
aux Collectivités
Locales



Les Landes, le Département

Décembre 2025

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE SANGUINET

2 Règlement écrit

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 040-214002875-20251218-2025_142DEL-DE





PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE SANGUINET

SANGUINET l'esprit village
landes - aquitaine

5- RÈGLEMENT ÉCRIT

Révision du PLU approuvée par délibération du conseil municipal du 6 juin 2019

Modification n°1 approuvée par délibération du 30 janvier 2024

Modification n°2 approuvée par délibération du 18 décembre 2025

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 040-214002875-20251218-2025_142DEL-DE





SOMMAIRE

1 - DISPOSITIONS GENERALES.....	1
2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES.....	11
CHAPITRE 1 UC : ZONE URBAINE DE CENTRALITE.....	13
CHAPITRE 2 UH : ZONE URBAINE D’HABITAT.....	33
CHAPITRE 3 US : ZONE URBAINE SPECIALISEE.....	45
CHAPITRE 4 AU : ZONE A URBANISER.....	59
CHAPITRE 5 A : ZONE AGRICOLE.....	79
CHAPITRE 6 N : ZONE NATURELLE.....	87
3 - ANNEXES.....	105

PLU DE SANGUINET
Règlement écrit –Modification n°2

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 040-214002875-20251218-2025_142DEL-DE



PLU DE SANGUINET

Règlement écrit – Modification n°2

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 040-214002875-20251218-2025_142DEL-DE



1 - DISPOSITIONS GENERALES

PLU DE SANGUINET
Règlement écrit – Modification n°2.

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 040-214002875-20251218-2025_142DEL-DE





Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1 REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substituent à celles des articles R 111-3, R 111-5 à R 111-19 et R 111-28 à R 111-30 du Code de l'Urbanisme.

2.2 PAR AILLEURS, SONT ET DEMEURENT APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

- ✓ Les périmètres visés aux articles R 151-52 du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols.
- ✓ L'article L 424-1 du Code de l'Urbanisme, sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer.
- ✓ Les articles d'ordre public L 111-6 à L 111-21 et L 111-23 à L 111-25 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, et notamment :
 - les Servitudes d'Utilité Publique définies en annexe,
 - le Code de l'Habitation et de la Construction,
 - les droits des tiers en application du Code Civil,
 - la protection des zones boisées en application du Code Forestier,
 - les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- ✓ Les règles d'urbanisme des lotissements approuvés.
- ✓ L'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme,



3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- ✓ la **Zone UC**, zone urbaine de centralité se composant de :
 - un **secteur UCa** correspondant au centre-bourg ancien à caractère principal d'habitat, d'activités commerciales et de services,
 - un **secteur UCp** correspondant aux secteurs d'habitat contemporain à dominante pavillonnaire,
 - un **secteur UCac** destiné aux activités commerciales.
- ✓ la **Zone UH**, zone urbaine d'Habitat à caractère principal d'habitat pavillonnaire correspondant aux quartiers de Méoule et Le Clercq qui ne sont pas en continuité avec l'agglomération de Sanguinet ; cette zone recouvre les deux Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) identifiés en application du SCoT du Born, au titre de la loi littoral.
- ✓ la **Zone US**, zone urbaine spécialisée se composant de :
 - un **secteur USae** correspondant aux activités économiques, (activités industrielles, artisanales, de bureaux, ...)
 - un **secteur USc** correspondant aux campings,
 - un **secteur USer** destiné aux installations de production d'énergie renouvelable.
- ✓ la **Zone AU**, zone à urbaniser se composant de :
 - un **secteur AUh1** correspondant aux terrains affectés à l'urbanisation organisée à caractère principal d'habitat,
 - un **secteur AUh2** correspondant aux terrains insuffisamment équipés destinés à l'urbanisation à long terme par le biais d'une modification du PLU,
 - un **secteur AUae** destiné aux activités économiques, (activités industrielles, artisanales, de bureaux, ...), sous la forme d'opérations organisées.
- ✓ la **Zone A**, espaces à protéger en raison de la valeur agricole des sols.
- ✓ la **Zone N**, espaces naturels à protéger en raison, soit des risques naturels, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux avec :
 - un **secteur Na** destiné aux airiaux soumis à prescriptions architecturales,
 - un **secteur Nce** correspondant aux centres équestres existants,
 - un **secteur NLi** soumis à la loi littoral (articles L 121 et suivants et R 121 et suivants du Code de l'Urbanisme),
 - un **secteur Ngv** destiné à l'accueil des gens du voyage,
 - un **secteur Nc** correspondant aux campings qui ne sont pas en continuité avec l'agglomération de Sanguinet,
 - un **secteur Nanc** correspondant aux aires naturelles de camping,
 - un **secteur Nsl** destiné aux activités de sport et de loisirs,
 - un **secteur Ncc** destiné à la relocalisation de l'aire de camping-cars,
 - un **secteur NTvb** correspondant à la prise en compte de la Trame Verte et Bleue,
 - un **secteur Nae** destiné à la reconversion du site de l'ancienne scierie au lieu-dit « Bougès »,
 - un **secteur Nm** destiné aux activités de la Défense Nationale.

Le document graphique fait en outre apparaître :

- ✓ Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 113-1, L 113-2 et R 113-1, R 113-2 du Code de l'Urbanisme ;
- ✓ Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme (Loi Paysage).
- ✓ Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements, d'ouvrages publics ou de programme de logement, auxquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L. 151-41 et R 151-48 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Les plantations à réaliser et les points de passage obligés issus des études d'aménagement détaillées au document n°3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- ✓ Les zones soumises à un risque naturel (inondation, feux de forêt, mouvement de terrains).



4 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du Code de l'urbanisme (CU).

Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations.

Ces définitions sont communes à l'ensemble des zones.

Pour connaître les destinations autorisées sur la zone, il faut se référer aux articles 1.1 et 1.2 du présent règlement :

- 1.1 "occupations et utilisations du sol interdites",
- 1.2 "occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".

Important : Les destinations qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions particulières, sont autorisées.

Des règles différenciées pourront être établies entre ces 5 destinations ainsi que selon les 23 sous-destinations limitatives suivantes : en application des articles R151-27 à R151-29 du code de l'urbanisme et de l'arrêté du 10 novembre 2016 modifié le 22 mars 2023.

Exploitation agricole et forestière :

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

Habitation :

- Logement
- Hébergement

Commerce et activités de service :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Cinéma
- Hôtels
- Autres hébergements touristiques

Équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Lieux de culte
- Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire :

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition
- Cuisine dédiée à la vente en ligne



Conformément à l'article R151-29, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Le contrôle des changements de destination prévu par l'article R.421-17 s'effectue sur la base des 5 destinations et de ces 23 sous-destinations.

Le contrôle des changements de destinations « sans travaux » prévu par le b) de l'article R421-17 du CU s'effectue sur la base des seules destinations.

Il n'y a pas d'autorisation en cas de changement de sous-destination à l'intérieur d'une même destination. En cas de travaux, le contrôle s'effectue sur la destination et la sous-destination.

Dans les autres cas et en application du c) de l'article R421-14 du CU, le contrôle porte sur les sous-destinations.

DEFINITIONS :

Destination « exploitation agricole et forestière » :

- La sous-destination **exploitation agricole** recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L.311-1 du code rural et la pêche maritime. Elle recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production en application de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

- La sous-destination **exploitation forestière** recouvre les constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière. Elle recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

Destination « Habitat » :

- La sous-destination **logement** comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel. Elle recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement.

Cette sous-destination recouvre également :

- les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple lesyouertes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

- La sous-destination **hébergement** recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : les résidences universitaires, des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale, les résidences autonomie ...

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Elle recouvre également les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et les centres d'accueil des demandeurs d'asile.

Destination « commerce et activité de service » :

- La sous-destination **artisanat et commerce de détail** recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les



constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens ou de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique. Cela recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile.

Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

- La sous-destination **restauration** recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

- La sous-destination **commerce de gros** recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle. Elle s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).

- La sous-destination **activités 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, notamment médicaux, et accessoirement la présentation de biens. Elle s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers.

Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms » ... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...

- La sous-destination **hôtel** recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage, qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

- La sous-destination **autres hébergements touristiques** recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. Elle s'applique à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.

- La sous-destination **cinéma** s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection, répondant à la définition de l'article L212-1 du code du cinéma et de l'image animée.

Destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

- La sous-destination **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

- La sous-destination **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Elle 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.

Elle recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières



automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration...

Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

- La sous-destination **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés, (lutte contre les « déserts médicaux »).

Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

- La sous-destination **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 telles que les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

- La sous-destination **équipements sportifs** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...), mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases, ...

- La sous-destination **lieux de culte** recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux, telles que les églises, mosquées, temples, ...

- La sous-destination **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. Elle recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage. Elle recouvre également les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

Destination « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » :

- La sous-destination **industrie** recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Elle recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

Sont concernées les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...). Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

- La sous-destination **entrepôt** recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

- La sous-destination **bureau** recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

- La sous-destination **centre de congrès et d'exposition** recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant. Elle comprend les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths, ...

- La sous-destination **cuisine dédiée à la vente en ligne** recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.



5 ADAPTATIONS MINEURES

5.1 LES DISPOSITIONS DU PRESENT REGLEMENT NE PEUVENT FAIRE L'OBJET D'AUCUNE DEROGATION

Seules les adaptations mineures peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L152-3 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

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

mineure doit rester strictement limitée.

5.2 LORSQU'UN IMMEUBLE BATI EXISTANT N'EST PAS CONFORME AUX REGLES EDICTEES PAR LE REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE, LE PERMIS DE CONSTRUIRE NE PEUT ETRE ACCORDE QUE POUR DES TRAVAUX QUI ONT POUR OBJET D'AMELIORER LA CONFORMITE - OU TOUT AU MOINS DE NE PAS AGGRAVER LA NON-CONFORMITE - DE CES IMMEUBLES AVEC LESDITES REGLES, OU QUI SONT SANS EFFET A LEUR EGARD.

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 040-214002875-20251218-2025_142DEL-DE



Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 040-214002875-20251218-2025_142DEL-DE



2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 040-214002875-20251218-2025_142DEL-DE





CHAPITRE 1 UC : ZONE URBAINE DE CENTRALITE

La zone UC zone urbaine de centralité se compose d'un secteur UCa correspondant au centre-bourg ancien à caractère principal d'habitat, d'activités commerciales et de services, d'un secteur UCp correspondant aux secteurs d'habitat contemporain à dominante pavillonnaire et d'un secteur UCac destiné aux activités commerciales.

Les secteurs UCa et UCp sont en partie concernés par la délimitation des espaces proches du rivage au titre de la Loi Littoral dont le tracé est représenté sur le plan de zonage.

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

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du Conseil Municipal le prévoit.
2. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme.
3. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

1 FONCTIONS URBAINES

1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

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

Carrières

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

Les terrains de camping et de caravanage

- 1.1.5 Terrains de camping et stationnement de caravanes
- 1.1.6 Les Habitations Légères de Loisirs, les résidences mobiles et le stationnement de caravanes isolées.
- 1.1.7 Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.



Dans le secteur UCa :

- 1.1.8 Le changement de destination des rez-de-chaussée d'immeubles situés le long de la RD 652, affectés au commerce ou aux activités de service est interdit.

Dans le secteur UCp :

- 1.1.9 Les constructions nouvelles, et les changements de destination d'une construction existante destinées à des fonctions de commerce de détail ou de restauration sont interdits.

Dans le secteur UCac :

- 1.1.10 Toutes les occupations et utilisations du sol, non mentionnées à l'article 1.2 sont interdites.

1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans tous les secteurs :

- 1.2.1 Les constructions à usage d'habitation, autorisées dans la zone, et situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- 1.2.2 Si une construction ou une opération d'aménagement, réalisées d'un seul tenant ou par tranches, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, sa réalisation pourra être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Il sera notamment demandé de disposer d'une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et les limites séparatives en contact avec le massif forestier, elle devra être traitée conformément à l'article 2-6 Espaces libres et plantations.
- 1.2.3 Cette bande de 12 mètres devra être implantée sur le terrain d'assiette de l'opération. Elle 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 500 mètres au minimum.
- 1.2.4 Les constructions nouvelles, à condition que leur niveau de plancher soit situé à minima +30 cm par rapport au terrain naturel pour tenir compte des potentiels débordements des eaux pluviales ou remontées de nappes phréatiques. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes à l'habitation, (garage, abri de jardin, ...).
- 1.2.5 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Installations classées

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

Divers

- 1.2.7 Les constructions et installations techniques de services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles présentent une intégration paysagère adaptée.
- 1.2.8 Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m² d'une hauteur (dans le cas d'exhaussement) ou profondeur (dans le cas d'affouillement) excédant 2 m à condition qu'ils soient liés à des occupations du sol autorisés dans la zone et qu'ils présentent une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

Dans les secteurs UCa et UCp :

- 1.2.9 Les opérations d'aménagement ou de construction de 10 logements ou plus à condition qu'elles comportent une affectation d'un minimum de 20 % du programme de chaque phase de réalisation à des logements sociaux.
- 1.2.10 Les permis d'aménager et les permis valant division, à condition que les règles édictées par le présent PLU soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.



Dans le secteur UCac :

Constructions

- 1.2.11 Les constructions et installations liées aux activités de commerces et de bureaux à condition que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant.
- 1.2.12 Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle et à condition que les locaux d'habitation correspondent à une surface de plancher maximum de 60 m² et qu'ils soient inclus à l'un des bâtiments d'activité.

1.3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Modalités de calcul du nombre de places

- 1.3.1 La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est au minimum de 25 m², y compris les accès et les dégagements.
- 1.3.2 Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places/y m² de surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.
- 1.3.3 Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementaire exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.
- 1.3.4 Dans le cas où un projet comporterait plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.
- 1.3.5 Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

Modalités de réalisation des places de stationnement

- 1.3.6 Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, ou sur un terrain situé à moins de 300 mètres.
- 1.3.7 Pour les constructions existantes, il est exigé un emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement. Dans le cadre d'opérations de réhabilitation de constructions existantes ou de changement de destination, il sera exigé une place de stationnement par logement créé. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.
- 1.3.8 Dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction de plus de 3 logements, il sera exigé un ratio de 0,3 place de stationnement par logement en UCa et de 0,5 place de stationnement par logement en UCp en vue du stationnement des visiteurs, à répartir sur les espaces communs propres à l'opération.
- 1.3.9 Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, pour toute aire de stationnement supérieure ou égale à 10 places, il est exigé qu'au minimum 50% des places de stationnement créées soit traités en dalles alvéolaires végétalisées ou autre solution technique équivalente.
- 1.3.10 Pour les catégories de construction autorisées dans la zone mais non prévues ci-dessous, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises sur l'unité foncière et être réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique.



Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux dispositions suivantes :

<u>Constructions destinées à l'habitation individuelle</u>	Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.
<u>Constructions destinées à l'habitation collective</u>	Il est exigé au minimum le nombre de places suivantes par tranche de surface de plancher de chaque logement : - surface de plancher ≤ 50 m ² : 1 place par logement - 50 m ² \leq surface de plancher ≤ 100 m ² : 1,5 places par logement. - surface de plancher > 100 m ² : 2 places par logement.
<u>Constructions destinées à de l'habitat locatif social, logements locatifs intermédiaires, établissement assurant l'hébergement des personnes âgées et résidences universitaires</u> (article L151-34 du code de l'urbanisme)	1 place de stationnement par logement
<u>Constructions destinées aux bureaux</u>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Surface de plancher ≤ 100 m² : 1 place par 25 m² de surface de plancher ➤ 100 m² $<$ Surface de plancher < 1000 m² : 1 place par 50 m² de surface de plancher ➤ Surface de plancher ≥ 1000 m² : 1 place par 200 m² de surface de plancher
<u>Constructions destinées aux commerces</u>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Surface de vente ou recevant du public ≤ 75 m² : 1 place de stationnement ➤ Surface de vente ou recevant du public > 75 m² : 1 place par tranche de 50 m² de surface vente ou recevant du public.
<u>Constructions destinées à l'hébergement hôtelier</u>	0,5 place de stationnement par chambre. 1 place de stationnement par logement pour les résidences hôtelières.
<u>Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

Normes quantitatives de stationnement des vélos

- 1.3.11 Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de plain-pied, dimensionné à raison de 1,50 m² par place, et disposant de dispositifs de sécurité type arceaux permettant de stabiliser et d'accrocher le cadre du vélo en application des normes suivantes :
- Constructions destinées à l'habitation collective : 1 place par logement.
 - Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 0,25 place par chambre.
- 1.3.12 Pour les constructions destinées au commerce, à l'artisanat et aux bureaux situés en rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitat collectif, il est exigé la création d'une aire de stationnement correspondant à 3% de la surface de plancher avec un minimum de 3 m². L'accès à ce stationnement doit être directement accessible depuis le domaine public pour tout client et/ou visiteurs de ces activités.

Dans tous les secteurs :

- 1.3.13 Les obligations en matière de création de places de stationnement ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié ou dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.



- 1.3.14 Dans le cadre de constructions destinées à l'habitation individuelle, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places, ces arbres pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.

Dans les autres cas, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places, ces arbres pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.

Dans le secteur UCa :

- 1.3.15 Pour les constructions nouvelles destinées à l'habitation engendrant la réalisation de 30 places de stationnement ou plus, un minimum de 50 % des places de stationnement exigées réglementairement dans le présent article, réalisées sur le terrain d'assiette du projet, doit être incluses dans l'emprise d'un ou de plusieurs bâtiment soit dans une construction affectée au stationnement, soit « en silo », soit semi-enterrée ou en sous-sol.

2 MORPHOLOGIE URBAINE

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES A USAGE COLLECTIF.

- 2.1.1 Pourront déroger aux articles suivants à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m²,
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
 - Les équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics tels que bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ... et les installations techniques nécessaires à leur bon fonctionnement.
- 2.1.2 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessous, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.
- 2.1.3 Une seule annexe à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 20 m² pourra être implantée en limite d'emprise publique ou privée à usage collectif (hors espace proche du rivage).
- 2.1.4 Les piscines pourront s'implanter à 3 m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées à usage collectif.

Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles, (non compris les avant-toits inférieurs ou égaux à 0,70 m), doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, de la manière suivante :

Dans le secteur UCa :

- 2.1.5 Les constructions nouvelles doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, de la manière suivante :
- Pour des parcelles d'une largeur de façade sur rue inférieure ou égale à 20 m : implantation à l'alignement ou à 5 mètres,
 - Pour des parcelles d'une largeur de façade sur rue supérieure à 20 m : implantation avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.



Illustration d'implantation à privilégier (non exclusifs)

- 2.1.6 Toutefois, par dérogation et dans le cas d'implantations existantes disparates, une implantation différente des constructions nouvelles doit être observée afin qu'elles s'inscrivent harmonieusement dans l'organisation globale de la façade de rue.
- 2.1.7 Les extensions de bâtiments existants implantés en retrait de l'alignement peuvent être autorisées en retrait si elles respectent :
- L'alignement du bâtiment principal,
 - Ainsi que l'ensemble des articles du présent règlement, si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade et si le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

Dans le secteur UCp :

- 2.1.8 Une hiérarchie des voies a été annexée à ce règlement écrit (annexe 4), comprenant 3 catégories de voies, à savoir les voies dites primaires, les voies dites secondaires et les autres voies.
- 2.1.9 Par rapport aux voies primaires, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 10 m de la limite d'emprise existante ou projetée des voies.
- 2.1.10 Par rapport aux voies secondaires et aux autres voies : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 m de la limite d'emprise existante ou projetée des voies.
- 2.1.11 Par rapport aux emprises publiques ou privées à usage collectif, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 3 m de ces emprises.



Dans les espaces proches du rivage tels que délimités sur le plan de zonage :

- 2.1.12 Les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies et emprises publiques ou privées à usage collectif.

Dans le secteur UCac :

- 2.1.13 Les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies et emprises publiques ou privées à usage collectif.

2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 2.2.1 Lorsqu'une limite séparative correspond à une zone d'interface définie par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, les constructions devront être implantées en respectant un retrait minimum de 12 m, cette bande devra être traitée conformément à l'article 2-6 Espaces libres et plantations.
- 2.2.2 Cette bande devra être implantée sur le terrain d'assiette de l'opération sur 12 m de profondeur. Elle 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 500 mètres au minimum.
- 2.2.3 Pourront déroger aux articles suivants à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m²,
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
 - Les équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics tels que bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ... et les installations techniques nécessaires à leur bon fonctionnement.
- 2.2.4 Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, un ruisseau, ou une craste, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 5 mètres par rapport à son axe. L'implantation des clôtures doit assurer également le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges des ruisseaux, fossés ou crastes.
- 2.2.5 Les piscines devront être implantées en retrait de 3 m minimum des limites séparatives.
- 2.2.6 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessous, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.
- 2.2.7 Les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m² pourront être implantées en retrait compris entre 0,5 et 1 m-par rapport aux limites séparatives.

Dans le secteur UCa :

- 2.2.8 Les constructions devront être implantées de la manière suivante :
- Sur des parcelles d'une largeur de façade sur rue inférieure ou égale à 20 mètres :
 - Soit en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre limite comptée horizontalement de tout point de la construction (non compris les avant-toits inférieurs ou égaux à 0,70 m), au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($d > H/2$ avec minimum 3 m) ;
 - Soit en ordre continu, c'est-à-dire d'une limite à l'autre ;
 - Soit en ordre discontinu, c'est -à-dire en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à 3 m ($d > H/2$ avec minimum 3 m).

• Sur des parcelles d'une largeur de façade sur rue supérieure à 20 mètres :

- Soit en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre limite comptée horizontalement de tout point de la construction (non compris les avant-toits inférieurs ou égaux à 0,70 m), au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($d > H/2$ avec minimum 3 m) ;
- Soit en ordre discontinu, c'est-à-dire en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à 3 m ($d > H/2$ avec minimum 3 m).

2.2.9 Quelle que soit la largeur de la parcelle, l'ensemble des nouvelles constructions ne pourra être implanté que sur un maximum de trois limites séparatives, dans les cas suivants :

- Pour une extension de la construction principale à condition que sa hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m.
- Pour un bâtiment annexe n'excédant pas 60 m² ou deux bâtiments annexes n'excédant pas au total 80 m², et à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m et que leur hauteur absolue ne dépasse pas 4,50 m.

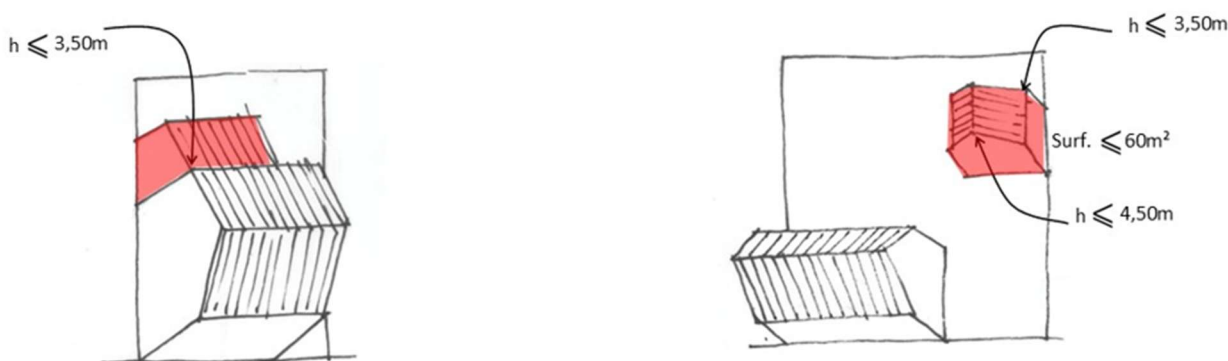


Illustration d'implantation à privilégier (non exclusifs)

Dans le secteur UCp :

2.2.10 Les constructions devront être implantées :

- Soit en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre limite comptée horizontalement de tout point de la construction (non compris les avant-toits inférieurs ou égaux à 0,70 m), au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($d > H/2$ avec minimum 3 m) ;
- Soit en ordre discontinu, c'est-à-dire en retrait des limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction, (non compris les avant-toits inférieurs ou égaux à 0,70 m), au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m ($d > H/2$ avec minimum 3 m).

2.2.11 L'ensemble des nouvelles constructions ne pourra être implantée que sur un maximum de deux limites séparatives :

- Pour une extension de la construction principale à condition que sa hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m.
- Pour un bâtiment annexe n'excédant pas 60 m² ou deux bâtiments annexes n'excédant pas au total 80 m², et à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m et que leur hauteur absolue ne dépasse pas 4,50 m.

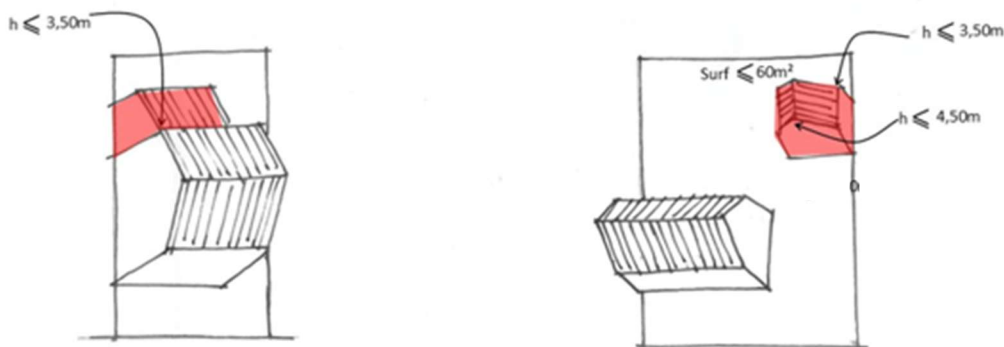


Illustration à privilégier (non exclusifs)

Dans les espaces proches du rivage tels que délimités sur le plan de zonage :

- 2.2.12 Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction, (non compris les avant-toits inférieurs ou égaux à 0,70 m), au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m ($d > H/2$ avec minimum 3 m).

Dans le secteur UCac :

- 2.12.13 Les constructions, (non compris les avant-toits inférieurs ou égaux à 0,70 m), devront être implantées en retrait de 5 m minimum des limites séparatives.
- 2.12.14 Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements soumis à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement

2.3 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,70 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des piscines non couvertes, n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

- 2.3.1 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices) et les équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ...

Dans le secteur UCa :

- 2.3.2 L'emprise au sol des constructions est limitée à 65 % de la surface du terrain.

Dans le secteur UCp :

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

Dans les espaces proches du rivage tels que délimités sur le plan de zonage :

- 2.3.4 L'emprise au sol des constructions est limitée à 25 % de la surface du terrain.
- 2.3.5 L'extension des bâtiments d'habitation est limitée à 30 % de l'emprise au sol existante.

Dans le secteur UCac :

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



2.4 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

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

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

2.4.1 Ne sont pas soumis aux règles de hauteur des articles suivants :

- les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. En cas de travaux d'extension de construction existante dont la hauteur est supérieure à celle autorisée, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante.
- les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc.).
- Les équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics tels que bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ... et les installations techniques nécessaires à leur bon fonctionnement.

Dans le secteur UCa :

2.4.2 La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 12 mètres au faîtage.

Une possibilité de réaliser un étage en attique représentant un maximum de 50 % de de l'emprise au sol du niveau inférieur est donnée avec un retrait minimum de 2 m par rapport à chaque façade. Dans ce cas, la hauteur maximum est fixée à 12 mètres à l'égout du toit ou 13 mètres à l'acrotère dans le cas de construction à toit terrasse et à 14,50 mètres au faîtage.

2.4.3 Ces hauteurs peuvent être augmentées de 1,50 mètre pour réaliser :

- Soit un niveau complet semi-enterré destiné au stationnement des véhicules.
- Soit un rez-de-chaussée destiné à une activité de commerce ou de bureau occupant au moins 50 % de la surface de plancher du rez-de-chaussée.

2.4.4 La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit et 4,50 m au faîtage.

2.4.5 Lorsque ces annexes seront édifiées le long des limites séparatives, leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 3,50 m.

Dans le secteur UCp :

2.4.6 La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage.

2.4.7 La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit et 4,50 m au faîtage.

2.4.8 Lorsque ces annexes seront édifiées le long des limites séparatives, leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 3,50 m.

Dans le secteur UCac :

2.4.9 La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 m mesurés du sol naturel au faîtage, ou à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faîtage.



2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

OBJECTIFS :

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) par rapport au bâti et au paysage du bourg et de ses extensions contemporaines.

Pour répondre à ces objectifs, les règles se déclinent selon un certain nombre de catégories de constructions définies dans le rapport de présentation.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

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

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

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

◆ INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ENERGIES RENOUVELABLES

- 2.5.3 Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

- 2.5.4 Lorsqu'ils sont situés sur toiture, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture et à plus de 50 cm des côtés de la toiture ou en cohérence avec les ouvertures en façade.
- 2.5.5 La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite.
- 2.5.6 Lorsqu'ils sont posés au sol, on privilégiera les implantations de capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques non visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur...) ou à la pente du terrain (talus), tout en assurant leur intégration paysagère.
- 2.5.7 Dans le cas de construction à toiture terrasse, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront être intégrés à un volume bâti ou à un versant de toiture conçu en cohérence avec la composition des façades.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

- 2.5.8 Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.
- 2.5.9 S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.
- 2.5.10 Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

- 2.5.11 Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation.



◆ **BÂTIMENTS ET ELEMENTS BATIS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19° DU CODE DE L'URBANISME**

2.5.12 Les bâtiments et éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonages sont à conserver ou à mettre en valeur selon les modalités suivantes :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.
- Conserver la volumétrie des bâtiments dans leurs caractéristiques générales afin que soit pérennisée, selon le cas, une séquence homogène en bordure de voie ou au contraire une singularité intéressante dans le paysage urbain. Toutefois, des adaptations de la volumétrie protégée peuvent être admise à condition qu'elles en respectent les caractéristiques générales, améliorent la configuration des espaces libres et ne portent pas atteinte aux conditions d'éclairage des bâtiments existants sur le terrain ou sur les terrains voisins.

2.5.13 Les murs de clôture traditionnels existants et les portails devront être conservés et restaurés à l'identique.

Dans les secteurs UCa et UCp :

◆ **PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES**

Constructions existantes

2.5.14 Toute intervention, traditionnelle ou contemporaine sur les constructions existantes, s'attachera à prendre en compte et respecter le caractère architectural de chaque immeuble concerné, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures (fenêtres de proportions verticales avec une hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur), les matériaux mis en œuvre et leurs colorations. Une seule ouverture peut déroger à cette règle de proportions verticales. Les baies vitrées ne sont pas interdites.

Constructions anciennes de type traditionnel ou balnéaire

Couvertures

2.5.15 Les couvertures traditionnelles existantes en tuiles « canal », « plate dite de Marseille », ou qui sont en cohérence d'époque et de style avec l'architecture des immeubles doivent être conservées et restaurées.

Charpente, menuiseries et boiseries extérieures

2.5.16 Les ouvrages en bois apparents à l'extérieur seront conservés et restaurés ou refaits à l'identique : pièces de charpente, balcons, planches de rives et lambrequins.

Façades

2.5.17 Conserver les matériaux apparents en façade : pierre taillée, brique, enduits, montants en bois et respecter leur utilisation dans la modénature des façades : soubassements, bandeaux, chaînages, entourages des ouvertures. Les éléments décoratifs ou de structure réalisés en ferronnerie, fer forgé ou fonte seront conservés et restaurés à l'identique.

2.5.18 Respecter et reprendre les proportions des fenêtres anciennes et les principes de composition des façades (fenêtres de proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur). Une seule ouverture peut déroger à cette règle. De plus, les baies vitrées ne sont pas interdites.

2.5.19 Les menuiseries seront généralement placées à une vingtaine de centimètres du nu de la façade afin de conserver les tableaux des ouvertures.

2.5.20 Les volets en bois existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique.



Epidermes

- 2.5.21 Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés à l'identique.
- 2.5.22 Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.
- 2.5.23 Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment, finition taloché, brossé ou gratté, de teinte claire : pierre, sable, crème, ivoire.
- 2.5.24 Pierre taillée : lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.
- 2.5.25 Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées.

Couleurs des menuiseries

- 2.5.26 Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis ou lasures ton bois sont interdites.
- 2.5.27 Le nombre de couleurs est limité à deux avec des teintes claires pour les menuiseries : blanc cassé, gris-beige, sable et des teintes plus soutenues pour les portes d'entrées comme par exemple bleu marine, ocre rouge, vert foncé.

Constructions nouvelles

Dans le cas de constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif ou de constructions d'inspiration contemporaine faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, les prescriptions du présent paragraphe "constructions nouvelles" peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

Couvertures

- 2.5.28 Les couvertures des constructions devront être réalisées en tuiles "canal" ou de galbe similaire en terre cuite de teinte rouge, rosée ou nuancées avec des pentes des toits doivent être comprises entre 30 et 40%, des pentes plus importantes pourront être admises pour les couvertures réalisées en « plate dite de Marseille » dans le respect des règles de l'Art.
- 2.5.29 Dans tous les cas, les tuiles de teinte noire ou vernissées sont interdites.
- 2.5.30 Les versants de toiture seront obligatoirement prolongés d'avant-toit généreux au minimum de 70 cm y compris sur les façades pignons.
- 2.5.31 Les égouts et faitages seront parallèles ou perpendiculaires à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.
- 2.5.32 Des toitures terrasses peuvent également être autorisées si elles s'intègrent dans le cadre bâti existant ; dans ce cas les toitures-terrasses non accessibles ne devront pas dépasser 40 % de la surface de couverture de la construction, et de son extension éventuelle.

Façades

- 2.5.33 Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- 2.5.34 Selon le contexte d'implantation du projet, les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...) composant les façades pourront être harmonisés avec le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.
- 2.5.35 Les fenêtres seront de proportions verticales (hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur). Une seule ouverture peut déroger à cette règle. Les baies vitrées ne sont pas interdites.

Epidermes

- 2.5.36 Les enduits traditionnels seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.
- 2.5.37 Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.
- 2.5.38 Les bardages en bois d'aspect naturel sont également admis.



Couleurs des menuiseries

- 2.5.39 Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.
- 2.5.40 Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

◆ **BATIMENTS ANNEXES**

- 2.5.41 Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc., seront traités en cohérence avec les constructions principales, ils seront généralement couverts en tuiles ; leurs façades pouvant être aussi réalisées à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.
- 2.5.42 Les bâtiments annexes aux habitations d'une emprise au sol inférieure à 12 m² pourront être déroger aux prescriptions ci-dessus, sous réserve que leur aspect assure une bonne intégration paysagère.

◆ **CLOTURES**

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

L'utilisation de végétaux secs (brande, etc.) et/ou de bâches est strictement interdite.

- 2.5.44 Les clôtures implantées en limites séparatives doivent avoir, sur la profondeur de 3 mètres par rapport aux voies, la même hauteur que la clôture implantée en limite d'emprise publique. Au-delà de cette profondeur de 3 m, la hauteur totale de la clôture ne pourra pas excéder 1,80 m.

Sur limites séparatives, seules les clôtures suivantes sont autorisées, pour une hauteur totale maximale ne pouvant excéder 1,80 m :

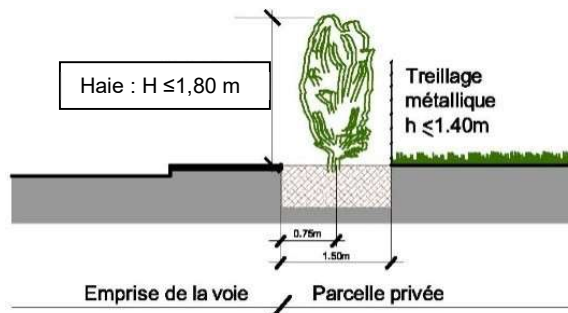
- Les clôtures en grillage pouvant comprendre un soubassement d'une hauteur maximale de 0,50 m, éventuellement doublée d'une haie vive d'essence locale ;
- Les clôtures en treillage métallique, intégrant éventuellement des lamelles bois ;
- Les clôtures bois à claire-voie, espacés au minimum de 2 cm, pouvant comprendre un soubassement d'une hauteur maximale de 0,50 m maximum ;
- Les clôtures en ganivelle ;
- Les haies vives d'essence locale.

- 2.5.45 Sur limite de voies, en secteur UCa, seules sont autorisées les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 1 m, devant intégrer les coffrets techniques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques ; la partie du muret intégrant ces divers éléments pourra excéder 1 m sans dépasser 1,30 m.

- 2.5.46 Sur limite de voies, en secteur UCp, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 1 m devant intégrer les coffrets techniques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques ; la partie du muret intégrant ces divers éléments pourra excéder 1 m sans dépasser 1,30 m ;
- Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 1 m surmontés d'éléments à claire-voie, espacés au minimum de 2 cm, l'ensemble n'excédant pas 1,50 m de hauteur ; doivent y être intégrés les coffrets techniques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques ;
- Les clôtures bois (lames verticales) à claire-voie, espacés au minimum de 2cm, et les clôtures en ganivelle, d'une hauteur maximale de 1,50 m, devant intégrer les coffrets techniques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques ;
- Les clôtures en grillage pouvant comprendre un soubassement d'une hauteur maximale de 0,50m, éventuellement doublée d'une haie vive d'essence locale, d'une hauteur maximale de 1,50 m ;
- Le long des RD 652, 46 et 147, les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 1,80 m implantés en retrait de l'alignement, au minimum de 1,50 m, pour qu'une haie vive d'essences locales y soit obligatoirement implantée.

- Les haies vives d'essences locales n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées intérieurement d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,40 m et respectant les dispositions du schéma ci-après



- 2.5.47 En zones d'aléa fort ou en zones d'interface définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, les haies, clôtures, installations provisoires de même usage ne devront pas être réalisés à partir de végétaux secs et inflammables.

Dans le secteur UCac :

◆ PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Volume

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

Couvertures

- 2.5.49 Différentes pentes de toiture seront admises en fonction du parti architectural ou du matériau mis en œuvre, dans le cas de couvertures en plaques de fibrociment, la couverture et le faitage devront être obligatoirement masqués par un acrotère sur les quatre façades du bâtiment.
- 2.5.50 Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.
- 2.5.51 Différents matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion des panneaux imitant la tuile ainsi que les bacs métalliques non peints et présentant des brillances.

Façades

- 2.5.52 Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- 2.5.53 Toutes les façades des constructions seront traitées avec le même soin.

Epidermes

- 2.5.54 Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparent sur les bâtiments sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.
- 2.5.55 Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre, ...), les bardages en bois massif, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, matricé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué.

Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté fin. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique, parpaing, ...) est interdit.

Couleurs

- 2.5.56 Le nombre de couleurs apparentes sur les bâtiments est limité à trois afin de préserver une harmonie. Pour un même type de matériau, une seule couleur sera admise par bâtiment ; l'alternance des couleurs de bardage métallique est interdite.



- 2.5.57 On privilégiera pour les couleurs des parois des « tons rompus », (tons dont la luminosité et la vivacité sont adoucies par le mélange d'une autre couleur à la couleur principale) ; on évitera le blanc en grande surface et les gammes de couleur trop claires. Les couleurs vives seront admises uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que les menuiseries par exemple

◆ CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois lorsqu'elles seront nécessaires elles devront répondre aux conditions suivantes :

- 2.5.58 Les murs bahuts et les clôtures pleines sont strictement interdites quelle que soit leur hauteur.
L'utilisation de végétaux secs (brande, etc.) et/ou de bâches est strictement interdite.

Clôtures sur emprises et voies publiques

- 2.5.59 Les clôtures seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis de teinte foncée (gris anthracite RAL 7016 par exemple), elles ne devront pas dépasser 1,80 m de hauteur.
- 2.5.60 Les portails seront réalisés avec des barreaudages métalliques de forme simple, leur hauteur sera identique à la hauteur de clôture choisie.

Clôtures sur limites séparatives

- 2.5.61 Les clôtures seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées ou de grillage simple torsion sur poteaux métalliques assortis de teinte foncée (gris anthracite RAL 7016 par exemple), pouvant être doublées de haies vives, l'ensemble ne devant pas dépasser 1,80 m de hauteur.

◆ ENSEIGNES (EN L'ABSENCE DE REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE)

- 2.5.62 Le nombre d'enseigne est limité à deux par établissement ; elles pourront être réalisées sous forme de lettres peintes ou de lettres découpées sur un bandeau.
- 2.5.63 Les enseignes sont interdites sur les toitures ou terrasses ; elles ne devront pas déborder des façades et des toitures. Une seule enseigne constituée d'un totem et implantée indépendamment de la façade est autorisée.
- 2.5.64 La hauteur maximale de l'enseigne (lettres et sigles) est fixée à 1/7ème de la hauteur de la façade du bâtiment (soit 0,70 m pour un bâtiment de 5 m), avec une hauteur maximum de 1 m.
- 2.5.65 La surface de la bande réservée à l'enseigne (lettres) et la surface destinée au logo (sigles) ne devront pas utiliser une surface supérieure à 1/6 de celle de la façade.

2.6 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 2.6.1 Sur chaque parcelle individuelle, il est exigé un pourcentage minimum d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes de :
- En secteur UCa : 10 %
 - En secteur UCac : 10 %
 - En secteur UCp :
 - Parcelles de superficie inférieure ou égale à 350 m² : 20 %.
 - Parcelles de superficie supérieure à 350 m² et inférieures à 700 m² : 35 %.
 - Parcelles de superficie supérieure à 700 m² : 40 %.
- 2.6.2 Ces espaces verts devront être plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 80 m² d'espace en pleine terre.
- 2.6.3 Les plantations existantes seront conservées au maximum et l'implantation des constructions nouvelles devra préserver au maximum les arbres existants. Les plantations supprimées seront compensées par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance paysagère du terrain. Ces arbres seront comptabilisés dans le calcul des arbres de haute tige à réaliser en espace de pleine terre.



- 2.6.4 Dans les opérations d'aménagement, un minimum de 20 % de la surface du terrain doit être aménagé en espaces verts collectifs et planté avec un choix des essences dans la palette végétale ci-jointe en annexe du présent règlement. Ces espaces verts devront être plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 80 m² d'espace en pleine terre.
- 2.6.5 Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares avec des jeux et plantés d'arbres de haute tige (essences locales). Ces arbres seront comptabilisés dans le calcul des arbres à réaliser en espace de pleine terre.
- 2.6.6 Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places, pouvant être répartis autour de la zone de stationnement en fonction du parti d'aménagement paysager. Ces arbres ne seront pas comptabilisés dans le calcul des arbres à réaliser en espace de pleine terre.
- 2.6.7 Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple).
- 2.6.8 En zones d'aléa fort ou en zones d'interface¹ définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, la bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et les limites séparatives en contact avec le massif forestier devra être engazonnée et régulièrement entretenue pour permettre la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.
- 2.6.9 Conformément au Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie et à l'article L.322-3 du Code Forestier, il sera obligatoirement procédé au débroussaillage aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 m de part et d'autre de la voie.
- 2.6.10 Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.
- 2.6.11 Une palette végétale des essences recommandées et une liste des essences invasives à exclure, sont jointes en annexe du présent règlement.



3 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

◆ ACCES

- 3.1.1 Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.
- 3.1.2 Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès devra être comprise entre 3,5 m et 6 m.
- 3.1.3 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. En particulier, ils pourront être munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie publique. Ce sas sera conçu pour y placer un container de collecte des ordures ménagères.
- 3.1.4 Les terrains issus de la division d'une unité foncière ne peuvent être desservis que par un accès commun sur la même voie.
- 3.1.5 Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.
- 3.1.6 Les accès à la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.
- 3.1.7 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.8 Hors agglomération, aucun nouvel accès individuel ne sera créé le long des RD 46 et 652.
- 3.1.9 Un seul accès individuel est autorisé par unité foncière, sauf nécessité technique dûment justifiée en fonction de la destination des constructions.

◆ VOIRIE

- 3.1.10 Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m en cas de circulation à double sens et à 3,50 m en cas de sens unique.
- 3.1.11 Les voies nouvelles en impasse devront comporter un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

3.2 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

◆ EAU POTABLE

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



◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- 3.2.2 Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- 3.2.3 Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé et devra être conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- 3.2.4 Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.
- 3.2.5 Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Dans le secteur UCac :

- 3.2.6 Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet au moyen d'ouvrages qui seront obligatoirement assortis de système de prétraitement (séparateur à hydrocarbures, débourbeur, ...) et d'un système de protection en cas de pollution accidentelle (obturateur, stockage étanche, ...).
- 3.2.7 Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) après prétraitement et sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha pour une pluie de période de retour de 20 ans, avec 3l/s pour les opérations d'une surface inférieure à 1 ha.
- 3.2.8 Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

Dans les autres secteurs :

- 3.2.9 Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.
- 3.2.10 Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha pour une pluie de période de retour de 20 ans, avec 3l/s pour les opérations d'une surface inférieure à 1ha.
- 3.2.11 Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

◆ ELECTRICITÉ ET COMMUNICATION NUMERIQUE

- 3.2.12 Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains, sauf difficulté technique reconnue.
- 3.2.13 Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement à ces réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

◆ COLLECTE DES DECHETS

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

PLU DE SANGUINET
Règlement écrit – Modification n°2

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 040-214002875-20251218-2025_142DEL-DE





CHAPITRE 2 UH : ZONE URBAINE D'HABITAT

La zone UH, zone urbaine d'Habitat à caractère principal d'habitat pavillonnaire correspondant aux quartiers de Méoule et Le Clercq qui ne sont pas en continuité avec l'agglomération de Sanguinet.

Ainsi, elle recouvre les deux Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) identifiés au titre de la loi littoral, à partir des critères d'identification du SCoT du Born.

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

Rappels :

- 1 L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du Conseil Municipal le prévoit.
- 2 Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme.
- 3 Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- 4 Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

1 FONCTIONS URBAINES

1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

- 1.1.1 Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage.
- 1.1.2 Les constructions nouvelles destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.
- 1.1.3 Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.
- 1.1.4 Toute construction ou installation non destinée à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement, (à l'exclusion de l'hébergement hôtelier) et d'implantation de services publics
- 1.1.5 Toute demande d'autorisation d'urbanisme sera soumise à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). Ces demandes pourront être refusées lorsque ces constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages, (article L 121-8 du Code de l'Urbanisme).

Carrières

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



Les terrains de camping et de caravanage

- 1.1.7 Terrains de camping et stationnement de caravanes.
- 1.1.8 Les Habitations Légères de Loisirs, les résidences mobiles et le stationnement de caravanes isolées.
- 1.1.9 Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1.2.1 Les constructions à usage d'habitation, autorisées dans la zone, et situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- 1.2.2 Si une construction ou une opération d'aménagement, réalisées d'un seul tenant ou par tranches, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, sa réalisation pourra être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Il sera notamment demandé de disposer d'une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et les limites séparatives en contact avec le massif forestier, elle devra être traitée conformément à l'article 2-6 Espaces libres et plantations.
- 1.2.3 Dans le cadre d'une opération d'aménagement, cette bande de 12 mètres devra être implantée sur le terrain d'assiette de l'opération. Elle devra intégrer une piste périphérique d'une emprise minimum de 6 m de large permettant aux véhicules de défense incendie de contourner le projet en situation d'urgence, et être accessible depuis la voirie publique, et permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et garantir un accès au massif tous les 500 mètres au minimum.
- 1.2.4 Les constructions nouvelles, à condition que leur niveau de plancher soit situé à minima +30 cm par rapport au terrain naturel pour tenir compte des potentiels débordements des eaux pluviales ou remontées de nappes phréatiques. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes à l'habitation, (garage, abri de jardin, ...).
- 1.2.5 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- 1.2.6 Les permis d'aménager et les permis valant division, à condition que les règles édictées par le présent PLU soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.

1.3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

DEFINITION : la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

- 1.3.1 Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique.
- 1.3.2 Pour les catégories de construction autorisées dans la zone mais non prévues ci-dessous, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises sur l'unité foncière et être réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique.



Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux dispositions suivantes :

<u>Constructions destinées à l'habitation</u>	Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.
<u>Constructions destinées à l'habitation collective</u>	Il est exigé au minimum le nombre de places suivantes par tranche de surface de plancher de chaque logement : - surface de plancher ≤ 50 m ² : 1 place par logement - 50 m ² \leq surface de plancher ≤ 100 m ² : 1,5 places par logement. - surface de plancher > 100 m ² : 2 places par logement.
Constructions destinées à de l'habitat locatif social, logements locatifs intermédiaires, établissement assurant l'hébergement des personnes âgées et résidences universitaires (article L151-34 du code de l'urbanisme)	1 place de stationnement par logement
<u>Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none">- de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues),- du taux et du rythme de leur fréquentation,- de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

1.3.3 Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié ou dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Normes quantitatives de stationnement des vélos

1.3.4 Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de plain-pied, dimensionné à raison de 1,50 m² par place, et disposant de dispositifs de sécurité type arceaux permettant de stabiliser et d'accrocher le cadre du vélo en application des normes suivantes :

- Constructions destinées à l'habitation collective : 1 place par logement.
- Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 0,25 place par chambre.



2 MORPHOLOGIE URBAINE

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES A USAGE COLLECTIF

- 2.1.1 Pourront déroger aux articles suivants à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m²,
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- 2.1.2 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessous, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.
- 2.1.3 Une seule annexe à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 20 m² pourra être implantée en limite d'emprise publique ou privée à usage collectif.
- 2.1.4 Les piscines pourront s'implanter à 3 m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées à usage collectif.

Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles, (non compris les avant-toits inférieurs ou égaux à 0,70 m), doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, de la manière suivante :

- 2.1.5 Par rapport à la RD 46 : les constructions devront s'implanter à 25 m minimum en retrait par rapport à l'axe de cette voie.
- 2.1.6 Une hiérarchie des voies a été annexée à ce règlement écrit, comprenant 3 catégories de voies, à savoir les voies dites primaires, les voies dites secondaires et les autres voies :
- par rapport aux voies primaires et aux voies secondaires, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 10 m de la limite d'emprise existante ou projetée des voies ;
 - par rapport aux autres voies et aux emprises publiques ou privées à usage collectif : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 m de la limite d'emprise existante ou projetée.
- 2.1.7 Par rapport aux fossés : Les constructions devront s'implanter en retrait de 5 m au minimum de l'axe des fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert.

2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 2.2.1 Lorsqu'une limite séparative correspond à une zone d'interface définie par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, les constructions devront être implantées en respectant un retrait minimum de 12 m, cette bande devra être traitée conformément à l'article 2-6 Espaces libres et plantations.
- 2.2.2 Cette bande devra être implantée sur le terrain d'assiette de l'opération sur 12 m de profondeur. Elle 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 500 mètres au minimum.
- 2.2.3 Pourront déroger aux articles suivants à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).



- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

2.2.4 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

2.2.5 Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, un ruisseau, ou une craste, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 5 mètres par rapport à son axe. L'implantation des clôtures doit assurer également le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges des ruisseaux, fossés ou crastes.

2.2.6 Les constructions, (non compris les avant-toits inférieurs ou égaux à 0,70 m), devront être implantées en retrait de 5 m au minimum des limites séparatives.

2.2.7 Toutefois, l'ensemble des nouvelles constructions ne pourra être édifié que sur un maximum de deux limites séparatives dans les cas suivants :

- Pour une extension de la construction principale à condition que sa hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m.
- Pour un bâtiment annexe n'excédant pas 60 m² ou deux bâtiments annexes n'excédant pas au total 80 m², et à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m et que leur hauteur absolue ne dépasse pas 4,50 m.

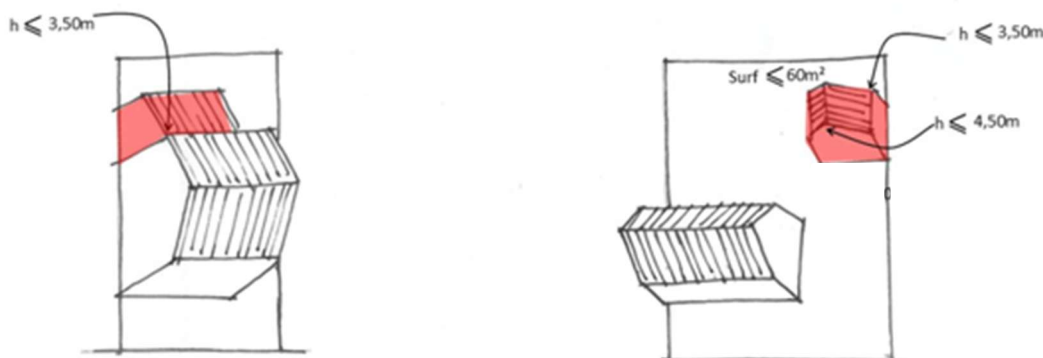


Illustration d'implantation à privilégier (non exclusifs)

2.2.8 Les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m² pourront être implantées en retrait compris entre 0,5 m et 1 m par rapport aux limites séparatives.

2.3 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,70 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des piscines non couvertes, n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

2.3.1 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices) et les équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, écoles, ...

2.3.2 L'emprise au sol des constructions est limitée à 20 % de la surface du terrain.



2.4 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

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

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

2.4.1 Ne sont pas soumis aux règles de hauteur des articles suivants :

- les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. En cas de travaux d'extension de construction existante dont la hauteur est supérieure à celle autorisée, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante ;
- les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc.).

2.4.2 La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage.

2.4.3 La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit et 4,50 m au faîtage.

2.4.4 Lorsque ces annexes seront édifiées le long des limites séparatives, leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 3,50 m.

2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

OBJECTIFS :

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) dans l'environnement où elles s'implantent et de préserver la qualité du paysage.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

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

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

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

◆ INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ENERGIES RENOUVELABLES

2.5.3 Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

2.5.4 Lorsqu'ils sont situés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture et à plus de 50 cm des côtés de la toiture ou en cohérence avec les ouvertures en façade.

2.5.5 La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite.

2.5.6 Lorsqu'ils sont posés au sol, on privilégiera les implantations de capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques non visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus), tout en assurant leur insertion paysagère.



- 2.5.7 Dans le cas de construction à toiture terrasse les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront être intégrés à un volume bâti ou à un versant de toiture conçu en cohérence avec la composition des façades.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

- 2.5.8 Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.
- 2.5.9 S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.
- 2.5.10 Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

- 2.5.11 Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation.

◆ **BÂTIMENTS ET ELEMENTS BATIS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19° DU CODE DE L'URBANISME**

- 2.5.12 Les bâtiments et éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonages sont à conserver, protéger ou à mettre en valeur selon les modalités suivantes :
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.
 - Conserver la volumétrie des bâtiments dans leurs caractéristiques générales afin que soit pérennisée, selon le cas, une séquence homogène en bordure de voie ou au contraire une singularité intéressante dans le paysage urbain. Toutefois, des adaptations de la volumétrie protégée peuvent être admise à condition qu'elles en respectent les caractéristiques générales, améliorent la configuration des espaces libres et ne portent pas atteinte aux conditions d'éclairage des bâtiments existants sur le terrain ou sur les terrains voisins.
- 2.5.13 Les murs de clôture traditionnels existants et les portails devront être conservés et restaurés à l'identique.

◆ **PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES**

Constructions existantes

- 2.5.14 Pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures (fenêtres de proportions verticales avec une hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur), et les matériaux mis en œuvre. Une seule ouverture peut déroger à cette règle. De plus, les baies vitrées ne sont pas interdites.

Constructions nouvelles

Dans le cas de constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif ou de constructions d'inspiration contemporaine faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, les prescriptions du présent paragraphe "constructions nouvelles" peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.



Couvertures

- 2.5.15 Les couvertures des constructions pourront être réalisées en tuiles "canal" ou de galbe similaire en terre cuite de teinte rouge, rosée ou nuancées avec des pentes des toits doivent être comprises entre 30 et 40%, des pentes plus importantes pourront être admises pour les couvertures réalisées en « plate dite de Marseille » dans le respect des règles de l'Art.
- 2.5.16 Dans tous les cas, les tuiles de teinte noire ou vernissées sont interdites.
- 2.5.17 Les versants de toiture seront obligatoirement prolongés d'avant-toit généreux au minimum de 70 cm y compris sur les façades pignons.
- 2.5.18 Les égouts et faitages seront parallèles ou perpendiculaires à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.
- 2.5.19 Les toitures terrasses non-accessibles pourront être admises si elles ne dépassent pas 40% de la surface de couverture de la construction, et de son extension éventuelle.

Façades

- 2.5.20 Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- 2.5.21 Selon le contexte d'implantation du projet, les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...) composant les façades pourront être harmonisés avec le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.
- 2.5.22 Les fenêtres seront de proportions verticales (hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur). Une seule ouverture peut déroger à cette règle. De plus, les baies vitrées ne sont pas interdites.

Epidermes

- 2.5.23 Les enduits traditionnels seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.
- 2.5.24 Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.
- 2.5.25 Les bardages en bois d'aspect naturel sont également admis.

Couleurs des menuiseries

- 2.5.26 Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.
- 2.5.27 Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.
- 2.5.28 Il est autorisé la restauration d'un bâtiment originellement couvert en chaume, la ré implantation d'un bâtiment couvert en chaume ou bien la construction de bâtiments neufs reprenant les volumes, les modes constructifs, les matériaux et les colorations de bâtiments traditionnels landais couverts en chaume.

◆ **BATIMENTS ANNEXES**

- 2.5.29 Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc., seront traitées en cohérence avec les constructions principales, ils seront généralement couverts en tuiles ; leurs façades pouvant être aussi réalisées à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.
- 2.5.30 Les bâtiments annexes aux habitations d'une emprise au sol inférieure à 12 m² pourront déroger aux prescriptions ci-dessus, sous réserve que leur aspect assure une bonne intégration paysagère.

◆ CLOTURES :

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

L'utilisation de végétaux secs (brande, etc.) et/ou de bâches est strictement interdite.

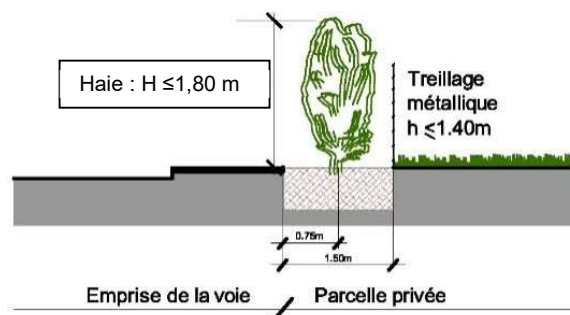
2.5.32 Les clôtures implantées en limites séparatives doivent avoir, sur la profondeur de 3 mètres par rapport aux voies, la même hauteur que la clôture implantée en limite d'emprise publique. Au-delà de cette profondeur de 3 m, la hauteur totale de la clôture ne pourra pas excéder 1,80 m.

Sur limites séparatives, seules les clôtures suivantes sont autorisées, pour une hauteur totale maximale ne pouvant excéder 1,80 m :

- Les clôtures en grillage pouvant comprendre un soubassement d'une hauteur maximale de 0,50 m, éventuellement doublée d'une haie vive d'essence locale ;
- Les clôtures en treillage métallique, intégrant éventuellement des lamelles bois ;
- Les clôtures bois à claire-voie, espacés au minimum de 2 cm, pouvant comprendre un soubassement d'une hauteur maximale de 0,50 m maximum ;
- Les clôtures en ganivelle ;
- Les haies vives d'essence locale.

2.5.33 Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 1 m devant intégrer les coffrets techniques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques ; la partie du muret intégrant ces divers éléments pourra excéder 1 m sans dépasser 1,30 m ;
- Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 1 m surmontés d'éléments à claire-voie, espacés au minimum de 2 cm, l'ensemble n'excédant pas 1,50 m de hauteur ; doivent y être intégrés les coffrets techniques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques ;
- Les clôtures bois (lames verticales) à claire-voie, espacés au minimum de 2cm, et les clôtures en ganivelle, d'une hauteur maximale de 1,50 m, devant intégrer les coffrets techniques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques ;
- Les clôtures en grillage pouvant comprendre un soubassement d'une hauteur maximale de 0,50 m, éventuellement doublée d'une haie vive d'essence locale, d'une hauteur maximale de 1,50 m ;
- Le long des RD 652, 46 et 147, les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 1,80 m implantés en retrait de l'alignement au minimum de 1,50 m pour qu'une haie vive d'essences locales y soit obligatoirement implantée.
- Les haies vives d'essences locales n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées intérieurement d'un treillage métallique et respectant les dispositions du schéma ci-après :



2.5.34 En zones d'aléa fort ou en zones d'interface définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, les haies, clôtures, installations provisoires de même usage ne devront pas être réalisés à partir de végétaux secs et inflammables.



2.6 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 2.6.1 En zones d'aléa fort ou en zones d'interface définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, la bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et les limites séparatives en contact avec le massif forestier devra être engazonnée et régulièrement entretenue pour permettre la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.
- 2.6.2 Conformément au Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie et à l'article L.322-3 du Code Forestier, il sera obligatoirement procédé au débroussaillage aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 m de part et d'autre de la voie.
- 2.6.3 Sur chaque parcelle individuelle, il est exigé un minimum 50% d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes.
- 2.6.4 Ces espaces verts devront être plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 80 m² d'espace en pleine terre.
- 2.6.5 Les plantations existantes seront conservées au maximum et l'implantation des constructions nouvelles devra préserver au maximum les arbres existants. Les plantations supprimées seront compensées par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance paysagère du terrain. Ces arbres seront comptabilisés dans le calcul des arbres de haute tige à réaliser en espace de pleine terre.
- 2.6.6 Dans les opérations d'aménagement, un minimum de 20 % de la surface du terrain doit être aménagé en espaces verts collectifs et planté avec un choix des essences dans la palette végétale ci-jointe en annexe du présent règlement. Ces espaces verts devront être plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 80 m² d'espace en pleine terre.
- 2.6.7 Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares avec des jeux et plantés d'arbres de haute tige (essences locales). Ces arbres seront comptabilisés dans le calcul des arbres à réaliser en espace de pleine terre.
- 2.6.8 Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places, pouvant être répartis autour de la zone de stationnement en fonction du parti d'aménagement paysager. Ces arbres ne seront pas comptabilisés dans le calcul des arbres à réaliser en espace de pleine terre.
- 2.6.9 Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple).
- 2.6.10 Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.
- 2.6.11 Une palette végétale des essences recommandées et une liste des essences invasives à exclure, sont jointes en annexe du présent règlement.



3 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

◆ ACCES

- 3.1.1 Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.
- 3.1.2 Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès devra être comprise entre 3,5 m et 6m.
- 3.1.3 Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.
- 3.1.4 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.5 Hors agglomération, aucun nouvel accès individuel ne sera créé le long de la RD 46.
- 3.1.6 Un seul accès individuel est autorisé par unité foncière, sauf nécessité technique dûment justifiée en fonction de la destination des constructions.
- 3.1.7 Les terrains issus de la division d'une unité foncière ne peuvent être desservis que par un accès commun sur la même voie.

◆ VOIRIE

- 3.1.8 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.1.9 Les voies nouvelles en impasse devront comporter un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

3.2 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

◆ EAU POTABLE

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

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- 3.2.2 Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- 3.2.3 Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé et devra être conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- 3.2.4 En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'assainissement non collectif. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif au regard de la topographie, de la taille et de la nature du sol de la parcelle et de la taille de la construction (nombre d'équivalents/habitant).



- 3.2.5 Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation ; dans le cas de lotissement ou de groupes d'habitation, il pourra être demandé la création d'un réseau séparatif collectif en attente de branchement à l'intérieur de l'opération.
- 3.2.6 Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.
- 3.2.7 Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

- 3.2.8 Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.
- 3.2.9 Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha pour une pluie de période de retour de 20 ans, avec 3l/s pour les opérations d'une surface inférieure à 1ha.
- 3.2.10 Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

◆ ELECTRICITÉ ET COMMUNICATION NUMERIQUE

- 3.2.11 Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains, sauf difficulté technique reconnue.
- 3.2.12 Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement à ces réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

◆ COLLECTE DES DECHETS

- 3.2.13 Pour toute opération d'aménagement de 10 logements et plus, le dépôt des ordures ménagères avant collecte par les services publics devra être réalisé par un dispositif clos et/ou semi-enterré permettant l'entrepôt et le tri des déchets préalablement validé par le gestionnaire de la collecte.



CHAPITRE 3 US : ZONE URBAINE SPECIALISEE

La zone US, zone urbaine spécialisée se compose d'un secteur USae correspondant aux activités économiques, (activités industrielles, artisanales, ou de bureaux, ...), d'un secteur USc correspondant aux campings, et d'un secteur USer destiné aux installations de production d'énergie renouvelable.

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

Le secteur USc est en partie concerné par la délimitation des espaces proches du rivage au titre de la Loi Littoral dont le tracé est représenté sur le plan de zonage.

Rappels :

- 1 L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du Conseil Municipal le prévoit.
- 2 Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.
- 3 Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- 4 Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

1 FONCTIONS URBAINES

1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans le secteur USae :

- 1.1.1 Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- 1.1.2 Les constructions nouvelles, et les changements de destination d'une construction existante de plus de 50 m² de surface de plancher destinées à des fonctions de commerce de détail, de restauration et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- 1.1.3 Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 1.2.
- 1.1.4 Les constructions à usage agricole ou forestière.
- 1.1.5 Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière.
- 1.1.6 Les dépôts de déchets, à l'exception des dépôts temporaires organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination.
- 1.1.7 L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- 1.1.8 Les terrains de camping et de caravaning



- 1.1.9 Les box de stockage, garde-meubles ou tout autre bâtiment de stockage destinés à la location
- 1.1.10 Les constructions préfabriquées modulaires de caractère précaire et les constructions édifiées avec des matériaux de récupération non-valorisables.

Dans les secteurs USc, USer :

- 1.1.11 Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2 sont interdites.

1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans tous les secteurs :

- 1.2.1 Si une construction ou une opération d'aménagement, réalisées d'un seul tenant ou par tranches, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, sa réalisation pourra être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Il sera notamment demandé de disposer d'une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et les limites séparatives en contact avec le massif forestier, elle devra être traitée conformément à l'article 2-6 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.
- 1.2.2 Cette bande de 12 mètres devra être implantée sur le terrain d'assiette de l'opération. Elle 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 500 mètres au minimum.
- 1.2.3 Les constructions nouvelles, à condition que leur niveau de plancher soit situé à minima +30 cm par rapport au terrain naturel pour tenir compte des potentiels débordements des eaux pluviales ou remontées de nappes phréatiques. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes à l'habitation (garage, abri de jardin, ...).

Dans le secteur USae :

Constructions

- 1.2.4 Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle et à condition que les locaux d'habitation correspondent à une surface de plancher maximum de 50 m² et qu'ils soient inclus à l'un des bâtiments d'activité.
- 1.2.5 Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone et situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

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

Divers

- 1.2.7 Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m² d'une hauteur (dans le cas d'exhaussement) ou profondeur (dans le cas d'affouillement) excédant 2 m à condition qu'ils soient liés à des occupations du sol autorisés dans la zone et qu'ils présentent une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

Dans le secteur USc :

- 1.2.8 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- 1.2.9 La création et l'aménagement de terrains de camping et de caravaning définis aux articles R.111-32 à R.111-35 du Code de l'Urbanisme, l'implantation d'habitation légère de loisirs (HLL) et la construction de bâtiments nécessaires aux services communs de ces installations à condition que les dispositions de l'article 2-6 Espaces libres et plantations soient respectées.



- 1.2.10 Les constructions à usage de commerce, les aires de jeux et parcs d'attraction à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations autorisées dans la zone et qu'ils soient réalisés sur la même unité foncière.
- 1.2.11 Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées à des logements de fonction.
- 1.2.12 Les constructions et installations techniques de services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles présentent une intégration paysagère adaptée.

Dans le secteur USer :

- 1.2.13 Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du site de production d'énergie renouvelable solaire au sol à condition qu'elles présentent une intégration paysagère adaptée.
- 1.2.14 Les constructions et installations techniques de services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles présentent une intégration paysagère adaptée.

1.3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Modalités de calcul du nombre de places

- 1.3.1 La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est au minimum de 25 m², y compris les accès et les dégagements.
- 1.3.2 Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places/y m² de surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.
- 1.3.3 Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementaire exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.
- 1.3.4 Dans le cas où un projet comporterait plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.
- 1.3.5 Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

Modalités de réalisation des places de stationnement

- 1.3.6 Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique.
- 1.3.7 Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, pour toute aire de stationnement supérieure ou égale à 10 places, il est exigé que 50% des places de stationnement créées soient traitées en dalles alvéolaires végétalisées ou autre solution technique équivalente.
- 1.3.8 Pour les catégories de construction autorisées dans la zone mais non prévues ci-dessous, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises sur l'unité foncière et être réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique.

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux dispositions suivantes :

<u>Constructions destinées à l'habitation</u>	Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.
<u>Constructions destinées au logement de fonction</u>	Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par logement de fonction



<u>Constructions destinées aux bureaux</u>	Surface de plancher $\leq 100 \text{ m}^2$: 1 place par 25 m^2 de surface de plancher $100 \text{ m}^2 < \text{Surface de plancher} < 1000 \text{ m}^2$: 1 place par 50 m^2 de surface de plancher Surface de plancher $\geq 1000 \text{ m}^2$: 1 place par 200 m^2 de surface de plancher
<u>Constructions destinées au commerce</u>	Surface de vente ou recevant du public $\leq 75 \text{ m}^2$: 2 places de stationnement Surface de vente ou recevant du public $> 75 \text{ m}^2$, 1 place par tranche de 25 m^2 de surface vente ou recevant du public
<u>Constructions destinées à l'artisanat, l'industrie</u>	1 place par tranche de 100 m^2 de surface de plancher
<u>Constructions destinées aux entrepôts</u>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).
<u>Constructions destinées à l'hébergement hôtelier</u>	0,5 place de stationnement par chambre. 1 place de stationnement par logement pour les résidences hôtelières.
<u>Camping</u>	1 place de stationnement par unité d'hébergement. Ces aires de stationnement peuvent être groupées en un nombre limité de points de l'opération.
<u>Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

1.3.9 Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié ou dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

1.3.10 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places, ces arbres pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.

Normes quantitatives de stationnement des vélos

1.3.11 Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de plain-pied, dimensionné à raison de $1,50 \text{ m}^2$ par place, et disposant de dispositifs de sécurité type arceaux permettant de stabiliser et d'accrocher le cadre du vélo en application des normes suivantes :

- Constructions destinées au commerce et à l'artisanat et aux bureaux : 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum 3 m^2
- Campings : 0,25 place par emplacement.



2 MORPHOLOGIE URBAINE

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES A USAGE COLLECTIF

- 2.1.1 Pourront déroger aux articles suivants à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m²,
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- 2.1.2 Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles, (non compris les avant-toits inférieurs ou égaux à 0,70 m), doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques ou privées à usage collectif, existantes ou projetées, de la manière suivante :

Dans le secteur USae :

- 2.1.3 Par rapport à la RD 46 : Les constructions devront s'implanter à 25 m minimum en retrait par rapport à l'axe de cette voie.
- 2.1.4 Par rapport à la rue de Tasta : Les constructions devront s'implanter à 15 m minimum en retrait de la limite d'emprise de cette voie.
- 2.1.5 Par rapport aux autres voies : Les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies et emprises publiques ou privées à usage collectif.

Dans le secteur USc :

- 2.1.6 Les constructions, les Résidences Mobiles de Loisirs (RML), les Habitations Légères de Loisirs (HLL), devront s'implanter à 10 m minimum en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée des voies, la bande déterminée par ce retrait devra être traitée conformément à l'article 2-6 Espaces libres et plantations.

Dans le secteur USer :

- 2.1.7 En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des et emprises publiques ou privées à usage collectif.

2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 2.2.1 Lorsqu'une limite séparative correspond à une zone d'interface définie par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, les constructions devront être implantées en respectant un retrait minimum de 12 m, cette bande devra être traitée conformément à l'article 2-6 Espaces libres et plantations.
- 2.2.2 Cette bande de 12 m devra être implantée sur le terrain d'assiette de l'opération. Elle 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 500 mètres au minimum.



- 2.2.3 Pourront déroger aux articles suivants à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m²
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- 2.2.4 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessous, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.
- 2.2.5 Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, un ruisseau, ou une craste, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 5 mètres par rapport à son axe. L'implantation des clôtures doit assurer également le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges des ruisseaux, fossés ou crastes.

Dans le secteur USae :

- 2.2.6 Les constructions pourront être implantées :
- en ordre discontinu, avec un retrait de 4 m minimum des limites séparatives ;
 - en ordre semi-continu, à savoir sur une limite séparative latérale, sous réserve que sa hauteur au droit de ladite limite n'excède pas 6 mètres. La distance comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment (balcons non compris) au point le plus proche de la limite séparative, doit être de 4 m minimum.
- 2.2.7 Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements soumis à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.

Dans le secteur USc :

- 2.2.8 Les constructions, les Résidences Mobiles de Loisirs (RML), les Habitations Légères de Loisirs (HLL), devront être implantées en retrait minimum de 5 m des limites séparatives, la bande déterminée par ce retrait devra être traitée conformément à l'article 2-6 Espaces libres et plantations.

Dans le secteur USer :

- 2.2.9 Les constructions devront être implantées en retrait minimum de 4 m des limites séparatives.

2.3 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,70 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des piscines non couvertes, n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

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

Dans le secteur USae :

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

Dans le secteur USc :

- 2.3.3 L'emprise au sol des constructions est limitée à 10 % de la surface du terrain.

Dans le secteur USc situé dans les espaces proches du rivage tels que délimités sur le plan de zonage :

- 2.3.4 L'emprise au sol des constructions est limitée à 5 % de la surface du terrain.



Dans le secteur USer :

2.3.5 Non réglementé.

2.4 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

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

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

2.4.1 Ne sont pas soumis aux règles de hauteur des articles suivants :

- les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. En cas de travaux d'extension de construction existante dont la hauteur est supérieure à celle autorisée, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante.
- les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc.).

Dans le secteur USae :

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

Dans le secteur USc :

2.4.3 La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 4,5 m sauf pour les constructions à usage collectif ou elle peut atteindre 9 m.

Dans le secteur USer :

2.4.4 Non réglementé.

2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

OBJECTIFS

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) dans l'environnement où elles s'implantent et de préserver la qualité du paysage.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

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

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

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



◆ **INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ENERGIES RENOUVELABLES**

- 2.5.3 Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

- 2.5.4 Lorsqu'ils sont situés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture et à plus de 50 cm des côtés de la toiture ou en cohérence avec les ouvertures en façade.
- 2.5.5 La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite.
- 2.5.6 Lorsqu'ils sont posés au sol, on privilégiera les implantations de capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques non visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus), tout en assurant leur intégration paysagère.
- 2.5.7 Dans le cas de construction à toiture terrasse les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront être intégrés à un volume bâti ou à un versant de toiture conçu en cohérence avec la composition des façades.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

- 2.5.8 Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.
- 2.5.9 S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.
- 2.5.10 Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

- 2.5.11 Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale.

Dans le secteur USae :

◆ **Prescriptions architecturales**

Volume

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

Couvertures

- 2.5.13 Différentes pentes de toiture seront admises en fonction du parti architectural ou du matériau mis en œuvre, dans le cas de couvertures en plaques de fibrociment, la couverture et le faîtage devront être obligatoirement masqués par un acrotère sur les quatre façades du bâtiment.
- 2.5.14 Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.
- Différents matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion des panneaux imitant la tuile ainsi que les bacs métalliques non peints et présentant des brillances.

Façades

- 2.5.15 Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- 2.5.16 Toutes les façades des constructions seront traitées avec le même soin.



Epidermes

- 2.5.17 Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparent sur les bâtiments sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.
- 2.5.18 Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre, ...), les bardages en bois massif, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, matricé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué.
- 2.5.19 Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté fin. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique, parpaing, ...) est interdit.

Couleurs

- 2.5.20 Le nombre de couleurs apparentes sur les bâtiments est limité à trois afin de préserver une harmonie. Pour un même type de matériau, une seule couleur sera admise par bâtiment ; l'alternance des couleurs de bardage métallique est interdite.
- 2.5.21 On privilégiera pour les couleurs des parois de « tons rompus », (tons dont la luminosité et la vivacité sont adoucies par le mélange d'une autre couleur à la couleur principale) ; on évitera le blanc en grande surface et les gammes de couleur trop claires. Les couleurs vives seront admises uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que les menuiseries par exemple.

◆ **Clôtures**

- 2.5.22 Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois lorsqu'elles seront nécessaires elles devront répondre aux conditions suivantes
- 2.5.23 Les murs bahuts et les clôtures pleines sont strictement interdites quelle que soit leur hauteur. L'utilisation de végétaux secs (brande, etc.) et/ou de bâches est strictement interdite.

Clôtures sur emprises et voies publiques, ainsi que sur limites séparatives :

- 2.5.24 Les clôtures seront constituées d'un grillage rigide soudé vert d'une hauteur maximale de 1,80 mètres, pouvant être doublées par une haie vive d'essences locales ou un aménagement paysager. Un mur technique d'une hauteur de 1,50 m est édifié en limite sur voie pour chaque lot. Il intègre les coffrets, boîtes aux lettres, etc.
- 2.5.25 Les portails seront réalisés avec des barreaudages métalliques de forme simple, ou en bois, leur hauteur sera identique à la hauteur de clôture choisie.

◆ **Enseignes (en l'absence de règlement local de publicité)**

- 2.5.26 Le nombre d'enseigne est limité à deux par établissement l'une sur la façade donnant sur la voie de desserte, l'autre le cas échéant sur la façade orientée sur la RD 46. Elles pourront être réalisées sous forme de lettres peintes ou de lettres découpées sur un bandeau.
- 2.5.27 Les enseignes sont interdites sur les toitures ou terrasses ; elles ne devront pas déborder des façades et des toitures. Une seule enseigne constituée d'un totem et implantée indépendamment de la façade est autorisée.
- 2.5.28 La hauteur maximale de l'enseigne (lettres et sigles) est fixée à 1/7ème de la hauteur de la façade du bâtiment (soit 0,70 m pour un bâtiment de 5 m), avec une hauteur maximum de 1 m.
- 2.5.29 La surface de la bande réservée à l'enseigne (lettres) et la surface destinée au logo (sigles) ne devront pas utiliser une surface supérieure à 1/6 de celle de la façade.

Dans le secteur USc :

◆ **Prescriptions architecturales**

Couvertures

- 2.5.30 Les habitations légères de loisirs seront couvertes de toit à deux pentes des toits d'environ 35 % et les versants de toiture seront obligatoirement prolongés d'avant-toit y compris sur les façades pignons.



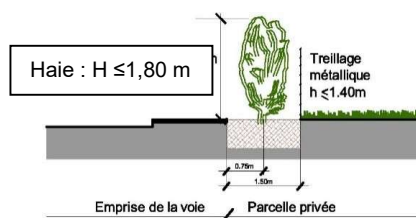
- 2.5.31 Les toitures seront traitées soit en tuiles "canal" ou de galbe similaire en terre cuite de teinte rouge, rosée ou nuancées soit en bardeaux de bois massif à l'exclusion de tout matériau de substitution (bardeaux bitumineux par exemple) quelle que soit sa couleur.
- 2.5.32 Les tuiles de teinte noire ou vernissées sont interdites.

Façades et Epidermes

- 2.5.33 Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- 2.5.34 Les habitations légères de loisirs seront obligatoirement traitées en façade avec des bardages ou des clins en bois massif de teinte naturelle à l'exclusion de tout matériau de substitution (PVC par exemple) quelle que soit la couleur.
- 2.5.35 Les fenêtres seront de proportions verticales (hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).

◆ **Clôtures**

- 2.5.36 Les clôtures non liées à l'agriculture ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires, elles devront s'intégrer harmonieusement dans l'environnement forestier.
- 2.5.37 L'utilisation de végétaux secs (brande, etc.) et/ou de bâches est strictement interdite.
- 2.5.38 Sur limite séparative seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives éventuellement doublées d'un treillage métallique, dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 1,80 m.
- 2.5.39 Sur emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :
Les haies vives d'essences locales n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées intérieurement d'un treillage métallique et respectant les dispositions du schéma ci-après :



- 2.5.40 En zones d'aléa fort ou en zones d'interface définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, les haies, clôtures, installations provisoires de même usage ne devront pas être réalisés à partir de végétaux secs et inflammables

Dans le secteur USer :

◆ **Clôtures**

- 2.5.41 L'utilisation de végétaux secs (brande, etc.) et/ou de bâches est strictement interdite.

2.6 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 2.6.1 En zones d'aléa fort ou en zones d'interface définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, la bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et les limites séparatives en contact avec le massif forestier devra être engazonnée et régulièrement entretenue pour permettre la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.
- 2.6.2 Conformément au Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie et à l'article L.322-3 du Code Forestier, il sera obligatoirement procédé au débroussaillage aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50m, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 m de part et d'autre de la voie.
- 2.6.3 Une palette végétale des essences recommandées et une liste des essences invasives à exclure, sont jointes en annexe du présent règlement.



Dans le secteur USae :

- 2.6.4 Sur chaque parcelle individuelle, il est exigé un minimum de 20 % d'espaces libres de toute construction, installation ou délaissés des aires de circulation et de stationnement traités en pleine terre qui doivent être aménagés en espaces verts et être plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranches de 500 m² de terrain avec un minimum de deux arbres.
- 2.6.5 Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager. Ces arbres ne seront pas comptabilisés dans le calcul des arbres de haute tige à réaliser en espace de pleine terre.
- 2.6.6 Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts autorisés dans la zone.
- 2.6.7 Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme ou figurant dans les orientations d'aménagement devront être obligatoirement effectuées.

Dans le secteur USc :

- 2.6.8 La présence d'éléments paysagers (fossés, microrelief, arbres remarquables, ...) ou d'une végétation de feuillus existante sur les terrains à urbaniser devra être prise en compte dans l'organisation de l'urbanisation de la zone.
 - 2.6.9 Les plantations existantes seront conservées au maximum et l'implantation des constructions nouvelles devra préserver au maximum les arbres existants. Chaque sujet abattu devra être remplacé. Ces arbres seront comptabilisés dans le calcul des arbres de haute tige à réaliser en espace de pleine terre.
 - 2.6.10 Les arbres et arbustes existants dans la bande déterminée par le retrait de 10 m par rapport à la limite d'emprise publique et de 5 m par rapport aux limites séparatives seront obligatoirement conservés et renouvelés avec des arbres d'essences forestières locales : pins, chênes, ... et arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles (à port libre non taillé), dans le cadre d'espaces collectifs.
 - 2.6.11 Sur chaque unité foncière, il est exigé un pourcentage minimum de 10 % d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes avec un choix des essences dans la palette végétale ci-jointe en annexe du présent règlement. Ces espaces collectifs devront être plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 80 m² d'espace en pleine terre.
 - 2.6.12 Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager. Ces arbres ne seront pas comptabilisés dans le calcul des arbres de haute tige à réaliser en espace de pleine terre.
- Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse (essences indigènes aux formes naturelles, à port libre non taillé).

Dans le secteur USer :

- 2.6.13 Non réglementé.



3 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

◆ ACCES

- 3.1.1 Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et obtenu en application de l'article 682 du code civil.
- 3.1.2 Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès devra être comprise entre 3,5 m et 6 m, pour les constructions à usage d'activités, elle devra être comprise entre 4 m et 9 m.
- 3.1.3 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- 3.1.4 Aucun nouvel accès individuel ne sera créé le long de la RD 46 et de la rue de Tasta.

◆ VOIRIE

- 3.1.5 Les voies publiques ou privées devront correspondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 3.1.6 Les voies se terminant en impasse doivent comporter une plate-forme d'évolution, permettant aux poids lourds et aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour.

3.2 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

◆ EAU POTABLE

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

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- 3.2.2 Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- 3.2.3 Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé et devra être conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- 3.2.4 Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation ; dans le cas de lotissement ou de groupes d'habitation, il pourra être demandé la création d'un réseau séparatif collectif en attente de branchement à l'intérieur de l'opération.
- 3.2.5 Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.
- 3.2.6 Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.



Eaux pluviales

- 3.2.7 Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

Dans le secteur USae :

- 3.2.8 Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet au moyen d'ouvrages qui seront obligatoirement assortis de système de prétraitement (séparateur à hydrocarbures, débourbeur, ...) et d'un système de protection en cas de pollution accidentelle (obturateur, stockage étanche, ...).
- 3.2.9 Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) après prétraitement et sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha pour une pluie de période de retour de 30 ans, avec 3l/s pour les opérations d'aménagement d'une surface inférieure à 1 ha.

Dans les autres secteurs :

- 3.2.10 Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.
- 3.2.11 Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha pour une pluie de période de retour de 20 ans, avec 3l/s pour les opérations d'une surface inférieure à 1 ha.

◆ ELECTRICITE ET COMMUNICATION NUMERIQUE

- 3.2.12 Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux opérations d'aménagement seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau de télécommunications n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions et il est recommandé d'installer des réseaux collectifs de télédistribution.
- 3.2.13 Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains, sauf difficulté technique reconnue.
- 3.2.14 Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement à ces réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

◆ COLLECTE DES DECHETS

- 3.2.15 Pour toutes opérations de 10 unités d'hébergement et plus, le dépôt des ordures ménagères avant collecte par les services publics devra être réalisé par un dispositif clos et/ou semi-enterré permettant l'entrepôt et le tri des déchets, préalablement validé par le gestionnaire de la collecte.

Dans le secteur USae :

- 3.2.16 Le dispositif de stockage des déchets devra obligatoirement être prévu sur chaque parcelle. L'enclos du conteneur installé sera séparé de la voie publique (portillon éventuel dans la clôture pour permettre la collecte) et accompagné de plantations ou autres aménagements diminuant l'impact visuel. Le gestionnaire de la collecte sera systématiquement consulté pour préconiser un dispositif adapté à l'activité et aux déchets générés.

PLU DE SANGUINET
Règlement écrit – Modification n°2

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 040-214002875-20251218-2025_142DEL-DE





CHAPITRE 4 AU : ZONE A URBANISER

La zone AU, zone à urbaniser, composée d'un secteur AUh1 correspondant aux terrains affectés à l'urbanisation organisée à caractère principal d'habitat, d'un secteur AUh2 correspondant aux terrains insuffisamment équipés destinés à l'urbanisation à long terme par le biais de modifications du PLU, et d'un secteur AUae destiné aux activités économiques, (activités industrielles, artisanales, de bureaux, ...), sous la forme d'opérations organisées.

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

Rappels :

- 1 L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du Conseil Municipal le prévoit.
- 2 Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.421-4 Code de l'Urbanisme.
- 3 Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- 4 Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

1 FONCTIONS URBAINES

1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans le secteur AUh1 :

Opérations d'aménagement

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

Constructions

- 1.1.2 Les constructions à usage d'habitation, de commerces, bureaux, artisanat, hébergement hôtelier qui ne seraient pas comprises dans une opération d'aménagement.
- 1.1.3 Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- 1.1.4 Les constructions à usage agricole, forestier, industriel ou d'entrepôt.
- 1.1.5 Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.

Carrières

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



Campings

- 1.1.7 Les terrains de camping et stationnement de caravanes.
- 1.1.8 Les terrains de camping et de caravanning.
- 1.1.9 Les Habitations Légères de Loisirs, les résidences mobiles et le stationnement de caravanes isolées.
- 1.1.10 Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

Dans le secteur AUh2 :

- 1.1.11 Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1-2 sont interdites.

Dans le secteur AUae :

- 1.3.11 Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- 1.3.12 Les constructions nouvelles, et les changements de destination d'une construction existante de plus 50m² de surface de plancher destinées à des fonctions de commerce de détail, de restauration et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- 1.3.13 Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 1.2
- 1.3.14 Les constructions à usage agricole ou forestier.
- 1.3.15 Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité existante sur l'unité foncière.
- 1.3.16 L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- 1.3.17 Les terrains de camping et de caravanning.
- 1.3.18 Les Habitations Légères de Loisirs, les résidences mobiles et le stationnement de caravanes isolées.
- 1.3.19 Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.
- 1.3.20 Les box de stockage, garde-meubles ou tout autre bâtiment de stockage destinés à la location.
- 1.3.21 Les constructions préfabriquées modulaires de caractère précaire et les constructions édifiées avec des matériaux de récupération non-valorisables.

1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs AUh1 et AUae :

- 1.2.1 Si une construction ou une opération d'aménagement, réalisées d'un seul tenant ou par tranches, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, sa réalisation pourra être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Il sera notamment demandé de disposer d'une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et les limites séparatives en contact avec le massif forestier, elle devra être traitée conformément à l'article 2-6 Espaces libres et plantations.
- 1.2.2 Cette bande de 12 m sera implantée sur le terrain d'assiette de l'opération sous la forme d'un espace collectif. Elle 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 500 mètres au minimum.
- 1.2.3 Les constructions nouvelles, à condition que leur niveau de plancher soit situé à minima +30cm par rapport au terrain naturel pour tenir compte des potentiels débordements des eaux pluviales ou remontées de nappes phréatiques. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes à l'habitation, (garage, abri de jardin, ...) ni au secteur AUh1 « Lillot ».
- 1.2.4 Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone et situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.



Dans les secteurs AUh1 « Lillot », « Pas du Braou », « l'Usine » et « Broustaricq » :

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

Dans le secteur AUae :

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

Dans le secteur AUh1 :

Opérations d'aménagement

- 1.2.7 Les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations) à condition que :
- elles respectent les densités suivantes :
 - AUh1 lieudit « Lillot » avec une densité brute moyenne de 27 logements par hectare sur l'ensemble du secteur.
 - AUh1 lieudit « L'usine » avec une densité brute moyenne de 19 logements par hectare sur l'ensemble du secteur.
 - AUh1 lieudit « Le Broustaricq » avec une densité brute moyenne de 18 logements par hectare sur l'ensemble du secteur.
 - elles portent sur une superficie minimum de 2 ha (au cas où la totalité des parcelles constructibles d'une zone serait inférieure à 2 ha, une autorisation pourra être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci),
 - elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone,
 - elles respectent les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués au plan de zonage sous forme de points du passage obligés, décrits à l'article 3.1, lorsqu'ils existent.
 - elles intègrent dans leur programme de travaux de viabilité l'aménagement paysager des bandes définies par les retraits par rapport à la limite d'emprise des voies existantes sous la forme d'un espace collectif obligatoirement planté et engazonné conformément à l'article 2.6, lorsqu'elles existent.
 - elles comportent une affectation d'un minimum de 20% du programme de chaque phase de réalisation à des logements sociaux.

Constructions

- 1.2.8 Les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt public ou d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.
- 1.2.9 Les équipements publics ou d'intérêt collectif de superstructure à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.
- 1.2.10 L'aménagement, la transformation et l'agrandissement des constructions existantes à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur AUh2 :

Constructions

- 1.2.11 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- 1.2.12 L'aménagement, la transformation et l'agrandissement des constructions existantes à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.



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

Dans le secteur AUae :

Opérations d'aménagement

- 1.2.14 Les opérations d'aménagement (lotissement, ZAC, ...) à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de bureaux, à condition que :
- elles portent sur une superficie minimum de 3 ha (au cas où la totalité des parcelles constructibles d'une zone serait inférieure à 3 ha, une autorisation pourrait être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci),
 - elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone,
 - elles respectent les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués au plan sous forme de points du passage obligés, décrits à l'article 3.1.
 - elles intègrent dans leur programme de travaux de viabilité l'aménagement paysager de la bande définie par le retrait de 10 m par rapport à la rue de Tasta sous la forme d'un espace collectif obligatoirement planté et engazonné conformément à l'article 2.6.

Constructions

- 1.2.15 Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, ou de bureaux, situées en dehors d'une opération d'aménagement, à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.
- 1.2.16 Les constructions et installations nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.
- 1.2.17 Les équipements publics ou d'intérêt collectif de superstructure à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.
- 1.2.18 Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle et à condition que les locaux d'habitation correspondent à une surface de plancher maximum de 50 m² et qu'ils soient inclus à l'un des bâtiments d'activité.

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

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

Divers

- 1.2.20 Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur (dans le cas d'exhaussement) ou profondeur (dans le cas d'affouillement) excédant 2 m à condition qu'ils soient liés à des occupations du sol autorisés dans la zone et qu'ils présentent une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

1.3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Modalités de calcul du nombre de places

- 1.3.1 La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est au minimum de 25 m², y compris les accès et les dégagements.
- 1.3.2 Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places/y m² de surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.
- 1.3.3 Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementaire exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.
- 1.3.4 Dans le cas où un projet comporterait plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.



- 1.3.5 Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

Modalités de réalisation des places de stationnement

- 1.3.6 Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique.
- 1.3.7 Pour les constructions existantes, il est exigé un emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement. Dans le cadre d'opérations de réhabilitation de constructions existantes ou de changement de destination, il sera exigé une place de stationnement par logement créé. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié ou dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.
- 1.3.8 Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, pour toute aire de stationnement supérieure ou égale à 10 places, il est exigé que 50% des places de stationnement créées soient végétalisées.
- 1.3.9 Dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction de plus de 3 logements, il sera exigé un ratio de 0,5 place de stationnement par logement en vue du stationnement des visiteurs, à répartir sur les espaces communs propres à l'opération.
- 1.3.10 Pour les catégories de construction autorisées dans la zone mais non prévues ci-dessous, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises sur l'unité foncière et être réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique.

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux dispositions suivantes :

<u>Constructions destinées à l'habitation individuelle</u>	Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.
<u>Constructions destinées au logement de fonction</u>	Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par logement de fonction
<u>Constructions destinées à l'habitation collective</u>	Il est exigé au minimum le nombre de places suivantes par tranche de surface de plancher de chaque logement : <ul style="list-style-type: none"> - surface de plancher $\leq 50 \text{ m}^2$: 1 place par logement. - $50 \text{ m}^2 \leq$ surface de plancher $\leq 100 \text{ m}^2$: 1,5 places par logement. - surface de plancher $> 100 \text{ m}^2$: 2 places par logement.
<u>Constructions destinées à de l'habitat locatif social, logements locatifs intermédiaires, établissement assurant l'hébergement des personnes âgées et résidences universitaires (article L151-34 du code de l'urbanisme)</u>	1 place de stationnement par logement
<u>Constructions destinées aux bureaux</u>	Surface de plancher $\leq 100 \text{ m}^2$: 1 place par 25 m^2 de surface de plancher $100 \text{ m}^2 <$ Surface de plancher $< 1000 \text{ m}^2$: 1 place par 50 m^2 de surface de plancher. Surface de plancher $\geq 1000 \text{ m}^2$: 1 place par 200 m^2 de surface de plancher
<u>Constructions destinées aux commerces</u>	Surface de vente ou recevant du public $\leq 75 \text{ m}^2$: 1 place de stationnement Surface de vente ou recevant du public $> 75 \text{ m}^2$, 1 place par tranche de 50 m^2 de surface vente ou recevant du public
<u>Constructions destinées à l'artisanat, l'industrie</u>	1 place par tranche de 100 m^2 de surface de plancher



<p><u>Constructions destinées aux entrepôts</u></p>	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).
<p><u>Constructions destinées à l'hébergement hôtelier</u></p>	<p>0,5 place de stationnement par chambre. 1 place de stationnement par logement pour les résidences hôtelières.</p>
<p><u>Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u></p>	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

1.3.11 Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié ou dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

1.3.12 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places, ces arbres pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.

Normes quantitatives de stationnement des vélos

1.3.13 Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de plain-pied, dimensionné à raison de 1,50 m² par place, et disposant de dispositifs de sécurité type arceaux permettant de stabiliser et d'accrocher le cadre du vélo en application des normes suivantes :

- Constructions destinées à l'habitation collective : 1 place par logement.
- Constructions destinées au commerce et à l'artisanat et aux bureaux situés en rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitat collectif : 3 % de la surface de plancher avec un minimum 3 m²
- Constructions destinées au commerce et à l'artisanat et aux bureaux :
 - surface de plancher ≤ 300 m² : 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum 3 m²
 - 300 m² < surface de plancher ≤ 500 m² : 1 % de la surface de plancher avec un minimum 7,5 m²
 - surface de plancher > 500 m² : 0,75 % de la surface de plancher avec un minimum 10 m²
- Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 0,25 place par chambre.



2 MORPHOLOGIE URBAINE

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES A USAGE COLLECTIF

- 2.1.1 Pourront déroger aux articles suivants à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m².
 - Les équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics tels que bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ... et les installations techniques nécessaires à leur bon fonctionnement.
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- 2.1.2 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessous, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.
- 2.1.3 Par rapport aux fossés : Les constructions devront s'implanter en retrait de 5 m au minimum de l'axe des fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert.
- 2.1.4 Une seule annexe à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 20 m² pourra être implantée en limite d'emprise publique ou privée à usage collectif (hors espace proche du rivage).
- 2.1.5 Les piscines pourront s'implanter à 3 m minimum de l'alignement des voies et emprise publique ou privée.

Dans le secteur AUh1 :

Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles, (non compris les avant-toits inférieurs ou égaux à 0,70 m), doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, de la manière suivante :

- 2.1.6 Par rapport à la RD 46, (routes de Bordeaux et de Parentis) : Les constructions devront s'implanter à 35 m minimum en retrait par rapport à l'axe de cette voie.
- 2.1.7 Par rapport à la RD 147, (rue de l'Arieste), à la Rue nouvelle, à la Route de Langeot : Les constructions devront s'implanter à 15 m minimum en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée de ces voies.
- 2.1.8 Par rapport aux autres voies :
- Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées inférieure ou égale à 10 m : Les constructions peuvent être implantées, soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, soit avec un retrait minimum de 5 m, à l'exception des garages, volumes ou auvents destinés au stationnement des véhicules qui seront obligatoirement implantés en retrait minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise de voie publique ou privée.
 - Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées supérieure à 10m et inférieure ou égale à 18 m : Les constructions peuvent être implantées, soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, soit avec un retrait compris entre 0 et 5 m, à l'exception des garages, volumes ou auvents destinés au stationnement des véhicules qui seront obligatoirement implantés en retrait minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise de voie publique ou privée.
 - Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées supérieure à 18 m : Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 3 m par rapport à la limite d'emprise de voie publique ou privée, à l'exception des garages, volumes ou auvents destinés au stationnement des véhicules qui seront obligatoirement implantés en retrait minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise de voie publique ou privée.



Dans le secteur AUh2 :

- 2.1.9 Non réglementé.

Dans le secteur AUae :

Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles, (non compris les avant-toits inférieurs ou égaux à 0,70 m), doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, de la manière suivante :

- 2.1.10 Par rapport à la rue de Tasta : Les constructions devront s'implanter à 15 m minimum en retrait de la limite d'emprise de cette voie.
- 2.1.11 Par rapport aux autres voies : Les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 m de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.

2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 2.2.1 Si une construction ou une opération d'aménagement, réalisées d'un seul tenant ou par tranches, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, sa réalisation pourra être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Il sera notamment demandé de disposer d'une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et les limites séparatives en contact avec le massif forestier, elle devra être traitée conformément à l'article 2-6 Espaces libres et plantations.
- 2.2.2 Cette bande de 12 m sera implantée sur le terrain d'assiette de l'opération sous la forme d'un espace collectif. Elle 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 500 mètres au minimum.
- 2.2.3 Pourront déroger aux articles suivants à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m².
 - Les équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics tels que bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ... et les installations techniques nécessaires à leur bon fonctionnement.
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- 2.2.4 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessous, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.
- 2.2.5 Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, un ruisseau, ou une craste, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 5 mètres par rapport à son axe. L'implantation des clôtures doit assurer également le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges des ruisseaux, fossés ou crastes.

Dans le secteur AUh1 :

- 2.2.6 Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées inférieure ou égale à 10 m : Les constructions devront être implantées en ordre continu, d'une limite séparative latérale à l'autre.
- 2.2.7 Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées supérieure à 10 m et inférieure ou égale à 18 m : Les constructions devront s'implanter en ordre semi-continu sur l'une des limites latérales, et à une distance de l'autre comptée horizontalement de tout point de la construction, (non compris les avant-toits inférieurs ou égaux à 0,50 m), au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 m ($d > H/2$ avec minimum 3 m).



2.2.8 Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées supérieure à 18 m : Les constructions devront s'implanter en ordre discontinu en retrait des limites séparatives, et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction, (non compris les avant-toits inférieurs ou égaux à 0,50 m), au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 m ($d \geq H/2$ avec minimum 3 m).

2.2.9 Quelle que soit la largeur de la parcelle :

L'ensemble des nouvelles constructions ne pourra être implanté que sur un maximum de deux limites séparatives dans les cas suivants :

- Pour une extension de la construction principale à condition que sa hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m.
- Pour un bâtiment annexe n'excédant pas 60 m² ou deux bâtiments annexes n'excédant pas au total 80 m², et à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 3,50 m et que leur hauteur absolue ne dépasse pas 4,50 m.

2.2.10 Les piscines devront être implantées en retrait de 3 m minimum des limites séparatives, sauf pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées inférieure ou égale à 10 m, où le retrait sera ramené à 1,50 m minimum.

2.2.11 Les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m² pourront être implantées en retrait compris entre 0,5 et 1 m par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur AUh2 :

2.2.12 Non réglementé.

Dans le secteur AUae :

2.2.13 Les constructions pourront être implantées :

- en ordre discontinu, avec un retrait de 4 m minimum des limites séparatives ;
- en ordre semi-continu, à savoir sur une limite séparative latérale, sous réserve que sa hauteur au droit de ladite limite n'excède pas 6 mètres. La distance comptée horizontalement, de tout point d'un bâtiment (balcons non compris) au point le plus proche de la limite séparative, doit être de 4 m minimum.

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

2.3 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,70 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des piscines non couvertes, n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

2.3.1 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ...

Dans le secteur AUh1 :

2.3.2 Dans les secteurs AUh1 « Lillot », « l'Usine » et « Broustaricq » où les règles s'apprécient à l'unité foncière sur laquelle porte le projet, l'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 30 % de la surface de l'unité foncière.

Dans le secteur AUh1 « Pas de Braou », l'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 40% de la surface de l'unité foncière sur laquelle porte le projet.



Dans le secteur AUh2 :

2.3.3 Non réglementé.

Dans le secteur AUae :

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

2.4 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

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

La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le point le plus bas du sol naturel et le faîtage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse. Dans le cas de terrains en pente de plus de 5%, la hauteur maximale est mesurée entre le sol naturel et le faîtage ou l'acrotère au milieu de la façade qui est parallèle à la pente, par section de 10 mètres de long de façade au maximum.

2.4.1 Ne sont pas soumis aux règles de hauteur des articles suivants :

- les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. En cas de travaux d'extension de construction existante dont la hauteur est supérieure à celle autorisée, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante.
- les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- Les équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics tels que bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ... et les installations techniques nécessaires à leur bon fonctionnement.
- les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc.).

Dans le secteur AUh1 :

2.4.2 La hauteur maximale des constructions nouvelles destinée à l'habitation individuelle est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage.

2.4.3 La hauteur maximale des constructions nouvelles destinée à l'habitation collective est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 12 mètres au faîtage.

2.4.4 La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit et 4,50 m au faîtage.

2.4.5 Lorsque ces annexes seront édifiées le long des limites séparatives, leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 3,50 m.

Dans le secteur AUh1 « Pas du Braou » :

2.4.6 La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9,50 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 14,50 mètres au faîtage.

2.4.7 Ces hauteurs peuvent être augmentées de 1,50 mètre pour réaliser :

- Soit un niveau complet semi-enterré destiné au stationnement des véhicules.
- Soit un rez-de-chaussée destiné à une activité de commerce ou de bureau occupant au moins 50% de la surface de plancher du rez-de-chaussée.

2.4.8 Il est possible de réaliser un étage en attique à condition qu'il représente un maximum de 50 % de l'emprise au sol du bâtiment. Dans ce cas, la hauteur maximum de la construction est fixée à 12 mètres à l'égout du toit ou 13 mètres à l'acrotère dans le cas de construction à toit terrasse et à 14,50 mètres au faîtage.



Dans le secteur AUh1 du « Broustaricq » :

- 2.4.9 Dans la bande de 30 mètres à partir de la voie et emprise publique, la hauteur maximale des nouvelles constructions destinées à l'habitation, qu'elles soient individuelles ou collectives, est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage.
- 2.4.10 Au-delà de cette bande de 30 mètres, la hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse, et à 12 mètres au faîtage.

Dans le secteur AUh2 :

- 2.4.11 Non réglementé.

Dans le secteur AUae :

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

2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

OBJECTIFS :

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) dans l'environnement où elles s'implantent et de préserver la qualité du paysage.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

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

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

- 2.5.2 Compte tenu du caractère de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport au contexte à dominante forestière.

◆ INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ENERGIES RENOUVELABLES

- 2.5.3 Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

- 2.5.4 Lorsqu'ils sont situés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture et à plus de 50 cm des côtés de la toiture ou en cohérence avec les ouvertures en façade.
- 2.5.5 La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite.
- 2.5.6 Lorsqu'ils sont posés au sol, on privilégiera les implantations de capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques non visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus), tout en assurant leur intégration paysagère.
- 2.5.7 Dans le cas de construction à toiture terrasse les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront être intégrés à un volume bâti ou à un versant de toiture conçu en cohérence avec la composition des façades.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

- 2.5.8 Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.



- 2.5.9 S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.
- 2.5.10 Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

- 2.5.11 Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale.

Dans le secteur AUh1 :

◆ PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Constructions nouvelles

Dans le cas de constructions destinées au services publics ou d'intérêt collectif ou de constructions d'inspiration contemporaine faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, les prescriptions du présent paragraphe "constructions nouvelles" peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

Couvertures

- 2.5.12 Les couvertures des constructions pourront être réalisées en tuiles "canal" ou de galbe similaire en terre cuite de teinte rouge, rosée ou nuancées avec des pentes des toits doivent être comprises entre 30 et 40%, des pentes plus importantes pourront être admises pour les couvertures réalisées en tuile « plate dite de Marseille » dans le respect des règles de l'Art.
- 2.5.13 Dans tous les cas, les tuiles de teinte noire ou vernissées sont interdites.
- 2.5.14 Les versants de toiture seront obligatoirement prolongés d'avant-toit généreux au minimum de 70 cm y compris sur les façades pignons.
- 2.5.15 Les égouts et faitages seront parallèles ou perpendiculaires à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents pourront être admises dans le cadre d'une opération d'ensemble.
- 2.5.16 Les toitures terrasses non accessibles pourront être admises si elles ne dépassent pas 25 % de la surface de couverture de la construction.

Façades

- 2.5.17 Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- 2.5.18 Selon le contexte d'implantation du projet, les rythmes des percements (portes, fenêtres, ...) composant les façades pourront être harmonisés avec le rythme parcellaire du bâti ancien traditionnel.
- 2.5.19 Les fenêtres seront de proportions verticales (hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur). Une seule ouverture peut déroger à cette règle de proportions verticales. L'installation de baies vitrées n'est pas interdite.

Epidermes

- 2.5.20 Les enduits traditionnels seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.
- 2.5.21 Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.
- 2.5.22 Les bardages en bois d'aspect naturel sont également admis.

Couleurs des menuiseries

- 2.5.23 Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.
- 2.5.24 Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

◆ BATIMENTS ANNEXES

- 2.5.25 Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront traités en cohérence avec les constructions principales, ils seront généralement couverts en tuiles ; leurs façades pouvant être aussi réalisées à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.
- 2.5.26 Les bâtiments annexes aux habitations d'une emprise au sol inférieure à 12 m² pourront être déroger aux prescriptions ci-dessus, sous réserve que leur aspect assure une bonne intégration paysagère.

◆ CLOTURES

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

L'utilisation de végétaux secs (brande, etc.) et/ou de bâches est strictement interdite.

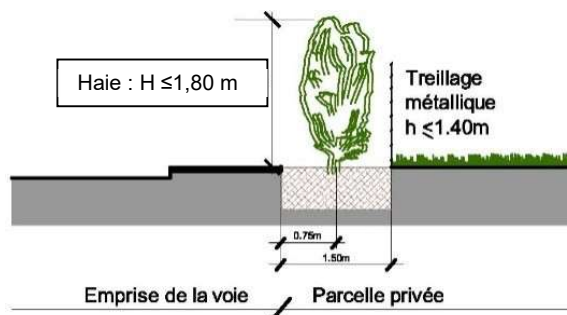
- 2.5.28 Les clôtures implantées en limites séparatives doivent avoir, sur la profondeur de 3 mètres par rapport aux voies et emprise publique, la même hauteur que la clôture implantée en limite d'emprise publique. Au-delà de 3 m, la hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 m.

Sur limites séparatives, seules les clôtures suivantes sont autorisées, pour une hauteur totale maximale ne pouvant excéder 1,80 m :

- Les clôtures en grillage pouvant comprendre un soubassement d'une hauteur maximale de 0,50 m, éventuellement doublée d'une haie vive d'essence locale ;
- Les clôtures en treillage métallique, intégrant éventuellement des lamelles bois ;
- Les clôtures bois à claire-voie, espacés au minimum de 2 cm, pouvant comprendre un soubassement d'une hauteur maximale de 0,50 m maximum ;
- Les clôtures en ganivelle ;
- Les haies vives d'essence locale.

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

- Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 1 m devant intégrer les coffrets techniques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques ; la partie du muret intégrant ces divers éléments pourra excéder 1 m sans dépasser 1,30 m ;
- Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 1 m surmontés d'éléments à claire voie, espacés au minimum de 2 cm, l'ensemble n'excédant pas 1,50 m de hauteur, doivent y être intégrés les coffrets techniques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques ;
- les clôtures bois (lames verticales) à claire-voie, espacés au minimum de 2cm, et les clôtures en ganivelle, d'une hauteur maximale de 1,50 m, devant intégrer les coffrets techniques, boîtes aux lettres et autres éléments techniques ;
- les clôtures en grillage pouvant comprendre un soubassement d'une hauteur maximale de 0,50 m, éventuellement doublée d'une haie vive d'essence locale, d'une hauteur maximale de 1,50 m ;
- Les haies vives d'essences locales n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées intérieurement d'un treillage métallique et respectant les dispositions du schéma ci-après



- 2.5.30 En zones d'aléa fort ou en zones d'interface définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, les haies, clôtures, installations provisoires de même usage ne devront pas être réalisés à partir de végétaux secs et inflammables.



Dans le secteur AUh2 :

- 2.5.31 Non réglementé.

Dans le secteur AUae :

◆ PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Volume

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

Couvertures

- 2.5.33 Différentes pentes de toiture seront admises en fonction du parti architectural ou du matériau mis en œuvre, dans le cas de couvertures en plaques de fibrociment, la couverture et le faîtage devront être obligatoirement masqués par un acrotère sur les quatre façades du bâtiment.
- 2.5.34 Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.
- 2.5.35 Différents matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion des panneaux imitant la tuile ainsi que les bacs métalliques non peints et présentant des brillances.

Façades

- 2.5.36 Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- 2.5.37 Toutes les façades des constructions seront traitées avec le même soin.

Epidermes

- 2.5.38 Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparent sur les bâtiments sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.
- 2.5.39 Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre, ...), les bardages en bois massif, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, matricé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué.

Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté fin. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique, parpaing, ...) est interdit.

Couleurs

- 2.5.40 Le nombre de couleurs apparentes sur les bâtiments est limité à trois afin de préserver une harmonie. Pour un même type de matériau, une seule couleur sera admise par bâtiment ; l'alternance des couleurs de bardage métallique est interdite.
- 2.5.41 On privilégiera pour les couleurs des parois des « tons rompus », (tons dont la luminosité et la vivacité sont adoucies par le mélange d'une autre couleur à la couleur principale) ; on évitera le blanc en grande surface et les gammes de couleur trop claires. Les couleurs vives seront admises uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que les menuiseries par exemple.

◆ CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois lorsqu'elles seront nécessaires elles devront répondre aux conditions suivantes :

- 2.5.42 Les murs bahuts et les clôtures pleines sont strictement interdites quelle que soit leur hauteur.
- 2.5.43 L'utilisation de végétaux secs (brande, etc.) et/ou de bâches est strictement interdite.

Clôtures sur emprises et voies publiques, ainsi que sur limites séparatives :

- 2.5.44 Les clôtures seront constituées d'un grillage rigide soudé vert d'une hauteur maximale de 1,80 mètres, pouvant être doublées par une haie vive d'essences locales ou un aménagement paysager.
- Un mur technique d'une hauteur de 1,50 m est édifié en limite sur voie pour chaque lot. Il intègre les coffrets, boîtes aux lettres, etc.
- 2.5.45 Les portails seront réalisés avec des barreaudages métalliques de forme simple, ou en bois, leur hauteur sera identique à la hauteur de clôture choisie.



◆ ENSEIGNES (EN L'ABSENCE DE REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE)

- 2.5.46 Le nombre d'enseigne est limité à deux par établissement l'une sur la façade donnant sur la voie de desserte, l'autre le cas échéant sur la façade orientée sur la RD 46. Elles pourront être réalisées sous forme de lettres peintes ou de lettres découpées sur un bandeau.
- 2.5.47 Les enseignes sont interdites sur les toitures ou terrasses ; elles ne devront pas déborder des façades et des toitures. Une seule enseigne constituée d'un totem et implantée indépendamment de la façade est autorisée.
- 2.5.48 La hauteur maximale de l'enseigne (lettres et sigles) est fixée à 1/7ème de la hauteur de la façade du bâtiment (soit 0,70 m pour un bâtiment de 5 m), avec une hauteur maximum de 1 m.
- 2.5.49 La surface de la bande réservée à l'enseigne (lettres) et la surface destinée au logo (sigles) ne devront pas utiliser une surface supérieure à 1/6 de celle de la façade.

2.6 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 2.6.1 En zones d'aléa fort ou en zones d'interface définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, il sera demandé de disposer d'une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et les limites séparatives en contact avec le massif forestier. Cette bande devra être traitée sous la forme d'un espace collectif enherbé, ponctué d'arbres d'essences à feuillage caduc implantés de manière aléatoire tout en permettant la circulation des véhicules de lutte contre les incendies. Elle 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 500 mètres au minimum.
- 2.6.2 Conformément au Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie et à l'article L.322-3 du Code Forestier, il sera obligatoirement procédé au débroussaillage aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 m de part et d'autre de la voie.
- 2.6.3 Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.
- 2.6.4 Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme ou figurant dans les orientations d'aménagement devront être obligatoirement effectuées.
- 2.6.5 Une palette végétale des essences recommandées et une liste des essences invasives à exclure, sont jointes en annexe du présent règlement.

Dans le secteur AUh1 :

- 2.6.6 La présence d'éléments paysagers (fossés, micro-relief, arbres remarquables, ...) ou d'une végétation de feuillus existante sur les terrains à urbaniser devra être prise en compte dans l'organisation de l'urbanisation des zones et des parcelles.
- 2.6.7 Les plantations existantes seront conservées au maximum, la conception des opérations d'aménagement et l'implantation des constructions nouvelles devront préserver au maximum les arbres existants. Les plantations supprimées seront compensées par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance paysagère du terrain. Ces arbres seront comptabilisés dans le calcul des arbres de haute tige à réaliser en espace de pleine terre.
- 2.6.8 Dans les opérations d'aménagement un minimum de 20 % de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés avec un choix des essences dans la palette végétale ci-jointe en annexe du présent règlement. Ces espaces verts devront être plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 80 m² d'espace en pleine terre.
- 2.6.9 Il pourra être envisagé une répartition différente des 20 % d'espaces verts collectifs dans le cas de préservation de boisements existants ou de parti d'aménagement justifié : haies champêtres constituant les limites d'opération, surlargeurs plantées des emprises des voies.
- 2.6.10 Les bandes déterminées par les retraits par rapport à la limite d'emprise publique des voies existantes, lorsqu'elles sont prévues, seront obligatoirement traitées sous la forme d'une bande collective, les arbres et arbustes existants conservés et renouvelés ou plantés avec des arbres d'essences forestières locales : pins, chênes, ... et avec des arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles (à port libre non taillé).



- 2.6.11 Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares avec des jeux et plantés d'arbres de haute tige (essences locales). Ces arbres seront comptabilisés dans le calcul des arbres de haute tige à réaliser en espace de pleine terre.
- 2.6.12 Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places, pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager. Ces arbres ne seront pas comptabilisés dans le calcul des arbres de haute tige à réaliser en espace de pleine terre.
- 2.6.13 Sur chaque parcelle individuelle, il est exigé un pourcentage minimum d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes de la manière suivante :
- Parcelles de superficie inférieure ou égale à 350 m² : 20 %.
 - Parcelles de superficie supérieure à 350 m² et inférieures à 700 m² : 35 %.
 - Parcelles de superficie supérieure à 700 m² : 40 %.
- 2.6.14 Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse, (essences indigènes aux formes naturelles (à port libre non taillé)).

Dans le secteur AUh2 :

- 2.6.15 Non réglementé.

Dans le secteur AUae :

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

Les espaces collectifs publics : l'occupation du sol des espaces collectifs devra comporter :

- La bande paysagère le long de la rue de Tasta,
- Les bandes plantées constituant les limites avec la forêt
- Les plantations d'alignement le long des voies de desserte.

Les essences seront choisies selon la palette végétale jointe en annexe du présent règlement.

- 2.6.16 La bande paysagère le long de la rue de Tasta :
Cette bande sera obligatoirement traitée sous la forme d'une bande collective, engazonnée et plantée aléatoirement avec des arbres d'essences forestières locales : pins, chênes, ... et des arbustes indigènes aux formes naturelles (arbustes à port libre).
- 2.6.17 Les bandes plantées constituant les limites avec la forêt :
Les limites de la zone d'activités avec la forêt seront plantées avec des arbres d'essences à feuillage caduc implantés de manière aléatoire tout en permettant la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.
- 2.6.18 Les plantations d'alignement le long des voies de desserte :
Les voies de desserte devront être obligatoirement accompagnées d'arbres d'alignement de part et d'autre de la voie ; l'emprise des voies pourra être traitée de façon dissymétrique, un côté sera minéralisé afin de constituer un trottoir pour les éventuels déplacements piétons, l'autre étant engazonné afin de donner un caractère "naturel".

Les espaces privés :

- 2.6.19 Les limites parcellaires seront obligatoirement plantées de chaque côté de la clôture sous la forme de haie champêtre, irrégulièrement boisée, avec des arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles.
- 2.6.20 Pour les lots situés le long des voies internes, la bande de terrain comprise entre la limite de l'emprise publique et le bâtiment sera traitée sous la forme d'un espace de représentation engazonné et planté (arbres et arbustes) avec un choix des essences dans la palette végétale ci-jointe en annexe du présent règlement.
- 2.6.21 Sur chaque parcelle individuelle, il est exigé un minimum de 20 % d'espaces libres de toute construction, installation ou délaissés des aires de circulation et de stationnement traités en pleine terre qui doivent être aménagés en espaces verts et être plantés avec un choix des essences dans la palette végétale ci-jointe en annexe du présent règlement. Ces espaces verts seront plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranches de 500 m² de terrain avec un minimum de deux arbres.



- 2.6.22 Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager. Ces arbres ne seront pas comptabilisés dans le calcul des arbres à réaliser en espace de pleine terre.
- 2.6.23 Des rideaux de végétation (essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts autorisés dans la zone.

3 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

◆ ACCES

Dans tous les secteurs :

- 3.1.1 Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.
- 3.1.2 Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès devra être comprise entre 3,5 m et 6 m, pour les constructions à usage d'activités, elle devra être comprise entre 4 m et 9 m.
- 3.1.3 Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.
- 3.1.4 Les accès à la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.
- 3.1.5 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. En particulier, ils pourront être munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 m minimum par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées. Ce sas sera conçu pour y placer un container de collecte des ordures ménagères.
- 3.1.6 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.7 La création d'un accès à une construction sous la forme d'une bande d'accès ou d'une servitude de passage est interdite.
- 3.1.8 Aucun nouvel accès individuel ne sera créé le long des RD 46, 147, 652, et rue de Tasta.

Dans le secteur AUh1 :

- 3.1.9 Un seul accès individuel est autorisé par unité foncière, sauf nécessité technique dûment justifiée en fonction de la destination des constructions.

◆ VOIRIE

- 3.1.10 Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m en cas de circulation à double sens et à 3,50 m en cas de sens unique.



- 3.1.11 Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. Il devra être prévu notamment sur les voies primaires des cheminements piétons et cyclistes en site propre dans l'emprise de la voie.
- 3.1.12 Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.
- 3.1.13 Les voies en impasse provisoires réalisées dans une partie de la zone AU sont autorisées ; il convient dans ce cas :
- de prévoir leur prolongement en respect, le cas échéant, des orientations d'aménagement,
 - de réaliser la voie jusqu'à la limite avec l'unité foncière riveraine afin d'assurer son désenclavement,
 - de prévoir la réaffectation, à terme, de l'aire de manœuvre provisoire qui doit se situer en limite du terrain d'assiette du projet et présenter les mêmes caractéristiques que celles fixées à l'alinéa suivant.
- 3.1.14 En cas d'impossibilité de réaliser un maillage à terme, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse dont la longueur, aire de retournement non comprise, ne peut excéder 60 m.
- Dans ce cas, elles doivent comporter un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.
- 3.1.15 Le tracé de voies de desserte de ces zones devra respecter les points de passage obligé portés au plan et les emprises de voies minimales suivantes seront respectées :

Dans le secteur AUh1 lieu-dit « Pas de Braou » :

Accès, avec points de passage A1.

Dans le secteur AUh1 lieu-dit « Lillot » :

Voie primaire : emprise 12 m avec points de passage A2, B2

Dans le secteur AUh1 lieu-dit « l'Usine » :

Voie primaire : emprise 15 m avec points de passage A3, B3, D3

Voie secondaire : emprise 12 m avec point de passage C3, D3

Dans le secteur AUh1 lieu-dit « Le Broustaricq » :

Voie primaire : emprise 15 m avec points de passage A4, B4

Voie secondaire : emprise 12 m avec point de passage C4, D4

Dans le secteur AUae lieu-dit l'Aiguille :

Voie primaire : emprise 16 m avec points de passage A5, B5

Voie secondaire : emprise 12 m avec points de passage C5, D5

- 3.1.16 Pour assurer la continuité des cheminements piétons et des pistes cyclables dans les zones d'urbanisation, chaque opération devra se raccorder au maillage des cheminements piétons et cyclables existants ou prévus dans le cadre des orientations d'aménagement.
- 3.1.17 Pour toute opération d'aménagement portant sur une superficie supérieure à 1 ha, il pourra être exigé l'aménagement d'une aire de stationnement destinée aux transports en commun.



3.2 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

◆ EAU POTABLE

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

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- 3.2.2 Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- 3.2.3 Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé et devra être conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- 3.2.4 Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.
- 3.2.5 Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Dans le secteur AUae :

- 3.2.6 Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet au moyen d'ouvrages qui seront obligatoirement assortis de système de prétraitement (séparateur à hydrocarbures, débourbeur, ...) et d'un système de protection en cas de pollution accidentelle (obturateur, stockage étanche, ...).
- 3.2.7 Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) après prétraitement et sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha pour une pluie de période de retour de 30 ans, avec 3l/s pour les opérations d'aménagement d'une surface inférieure à 1 ha.
- 3.2.8 Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

Dans le secteur AUh1 :

- 3.2.9 Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.
- 3.2.10 Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha pour une pluie de période de retour de 20 ans, avec 3l/s pour les opérations d'aménagement d'une surface inférieure à 1 ha.
- 3.2.11 Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

◆ ELECTRICITÉ ET COMMUNICATION NUMERIQUE

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



- 3.2.13 Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains, sauf difficulté technique reconnue.
- 3.2.14 Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement à ces réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

◆ **COLLECTE DES DECHETS**

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

Dans le secteur AUae :

- 3.2.16 Le dispositif de stockage des déchets devra obligatoirement être prévu sur chaque parcelle. L'enclos du conteneur installé sera séparé de la voie publique (portillon éventuel dans la clôture pour permettre la collecte) et accompagné de plantations ou autres aménagements diminuant l'impact visuel. Le gestionnaire de la collecte sera systématiquement consulté pour préconiser un dispositif adapté à l'activité et aux déchets générés.



CHAPITRE 5 A : ZONE AGRICOLE

La zone A correspond aux espaces à protéger en raison de la valeur agricole des sols.

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

Rappels :

- 1 L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du Conseil Municipal le prévoit.
- 2 Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.
- 3 Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- 4 Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

1 FONCTIONS URBAINES

1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1.1 Toutes les constructions et installations autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole de la zone sont interdites.
- 1.1.2 Le changement de destination des constructions ou installations liées aux activités agricoles est interdit.

1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1.2.1 Si une construction ou une opération d'aménagement, réalisées d'un seul tenant ou par tranches, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, sa réalisation pourra être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Il sera notamment demandé de disposer d'une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et les limites séparatives en contact avec le massif forestier, elle devra être traitée conformément à l'article 2-6 Espaces libres et plantations.
- 1.2.2 Cette bande de 12 m devra être implantée sur le terrain d'assiette de l'opération. Elle 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 500 mètres au minimum.

Constructions

- 1.2.3 Les constructions et installations nouvelles à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole de la zone, qu'elles ne portent pas atteinte à l'environnement ou aux paysages, et après accord du préfet et consultation de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) et de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).
- 1.2.4 Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole à condition que ces dernières soient situées à proximité du siège de l'exploitation ou qu'elles s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation existants.



- 1.2.5 Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 1.2.6 L'extension des bâtiments d'habitation, à condition que le projet respecte les conditions suivantes :
- Dans la limite de + 30 % maximum de l'emprise au sol existante ou de 50 % pour les habitations d'une emprise au sol inférieure à 100 m²,
 - Dans la limite de 200 m² d'emprise au sol à l'issue du projet d'extension.
- 1.2.7 La construction d'une piscine découverte de 50 m² maximum sous réserve de former un ensemble architectural cohérent avec l'habitation assuré par un lien physique (terrasse par exemple) et située à proximité immédiate de l'habitation. Le local technique devra être intégré au bâtiment existant, situé en extension de celui-ci, ou enterré.
- 1.2.8 Une seule extension d'une annexe existante est possible sous les conditions cumulatives suivantes :
- dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante
 - et dans la limite d'une emprise au sol totale de 40 m².
- 1.2.9 Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 1.2.10 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

1.3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

DEFINITION :

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est au minimum de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

- 1.3.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.



2 MORPHOLOGIE URBAINE

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES A USAGE COLLECTIF.

- 2.1.1 Pourront déroger aux articles suivants à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m².
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- 2.1.2 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessous, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles, (non compris les avant-toits inférieurs ou égaux à 0,70 m), doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, de la manière suivante :

- 2.1.3 Par rapport à la RD 652, (section nord et sud) : les constructions devront s'implanter à 35 m minimum en retrait par rapport à l'axe de cette voie.
- 2.1.4 Par rapport à la RD 147 : les constructions devront s'implanter à 25 m minimum en retrait par rapport à l'axe de cette voie.
- 2.1.5 Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 15 mètres par rapport à l'axe de l'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées.
- 2.1.6 Par rapport aux fossés : Les constructions devront s'implanter en retrait de 5 m au minimum de l'axe des fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert.

2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 2.2.1 Lorsqu'une limite séparative correspond à une zone d'interface définie par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, les constructions devront être implantées en respectant un retrait minimum de 12 m, cette bande devra être traitée conformément à l'article 2-6 Espaces libres et plantations.
- 2.2.2 Cette bande de 12 m devra être implantée sur le terrain d'assiette de l'opération. Elle 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 500 mètres au minimum.
- 2.2.3 Pourront déroger aux articles suivants à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m²,
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- 2.2.4 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.



- 2.2.5 Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, un ruisseau, ou une craste, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 5 mètres par rapport à son axe. L'implantation des clôtures doit assurer également le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges des ruisseaux, fossés ou crastes.
- 2.2.6 Les constructions devront être implantées en retrait de 5 m minimum des limites séparatives.

2.3 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,70 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des piscines non couvertes, n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

- 2.3.1 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m²,
- 2.3.2 L'emprise au sol des bâtiments d'habitation est limitée à 200 m² de surface de plancher à l'issue du projet (extension ou habitation neuve).
- 2.3.3 L'emprise au sol des extensions d'annexes existantes est limitée à 30% de l'emprise au sol existante, dans la limite d'une emprise au sol totale de 40 m², cette emprise concernant uniquement les bâtiments.
- 2.3.4 L'emprise au sol des bâtiments d'exploitation agricole n'est pas réglementée.

2.4 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

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

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

- 2.4.1 La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage.
- 2.4.2 En cas de travaux d'extension de construction existante dont la hauteur est supérieure à celle autorisée, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante.
- 2.4.3 Il n'est pas fixé de règle pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des activités autorisées dans la zone (silos, cuves, chais, ...).
- 2.4.4 Les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route ne sont pas soumis à cette règle de hauteur.
- 2.4.5 La hauteur maximale des bâtiments d'exploitation agricole n'est pas réglementée.

2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

OBJECTIFS :

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles dans l'environnement agricole et dans le paysage.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

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



◆ ASPECT ARCHITECTURAL

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

◆ INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ENERGIES RENOUVELABLES

- 2.5.3 Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

- 2.5.4 Lorsqu'ils sont situés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture et à plus de 50 cm des côtés de la toiture ou en cohérence avec les ouvertures en façade.
- 2.5.5 La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite.
- 2.5.6 Lorsqu'ils sont posés au sol, on privilégiera les implantations de capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques non visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus), tout en assurant leur intégration paysagère.
- 2.5.7 Dans le cas de construction à toiture terrasse les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront être intégrés à un volume bâti ou à un versant de toiture conçu en cohérence avec la composition des façades.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

- 2.5.8 Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.
- 2.5.9 S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.
- 2.5.10 Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

- 2.5.11 Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation.

◆ PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Constructions nouvelles destinées à l'activité agricole

- 2.5.12 Les bâtiments d'activités agricoles pourront être réalisés en bardage en métal ou en bois massif.
- 2.5.13 Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site, le blanc pur est interdit.
- 2.5.14 Les couleurs des façades doivent rester en harmonie soit avec les constructions avoisinantes soit vis-à-vis des teintes dominantes du paysage où s'implantent les constructions.
- 2.5.15 Les parois et les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.



Constructions à usage d'habitation nouvelles

Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, les prescriptions du présent paragraphe "constructions nouvelles" peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

Couvertures

- 2.5.16 Les couvertures des constructions pourront être réalisées en tuiles "canal" ou de galbe similaire en terre cuite de teinte rouge, rosée ou nuancées avec des pentes des toits doivent être comprises entre 30 et 40%, des pentes plus importantes pourront être admises pour les couvertures réalisées en « plate dite de Marseille » dans le respect des règles de l'Art.
- 2.5.17 Dans tous les cas, les tuiles de teinte noire ou vernissées sont interdites.
- 2.5.18 Les versants de toiture seront obligatoirement prolongés d'avant-toit généreux au minimum de 50 cm y compris sur les façades pignons.

Façades

- 2.5.19 Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- 2.5.20 Les fenêtres seront de proportions verticales (hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur), les baies vitrées ne sont pas interdites. Une seule ouverture peut déroger à cette règle de proportion verticale.

Epidermes

- 2.5.21 Les enduits traditionnels seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.
- 2.5.22 Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

Couleurs des menuiseries

- 2.5.23 Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.
- 2.5.24 Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

◆ CLOTURES

- 2.5.25 Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires elles devront répondre aux conditions suivantes :
- Elles seront obligatoirement composées, soit de clôtures réalisées en grillages ou treillages métalliques, soit de haies vives éventuellement doublées d'un treillage métallique ; dans les deux cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 m.
 - Les clôtures pleines de bois ou de béton préfabriqué sont strictement interdites quelles que soit leur hauteur.
 - L'utilisation de végétaux secs (brande, etc.) et/ou de bâches est strictement interdite.
- 2.5.26 En zones d'aléa fort ou en zones d'interface définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, les haies, clôtures, installations provisoires de même usage ne devront pas être réalisés à partir de végétaux secs et inflammables.

2.6 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 2.6.1 En zones d'aléa fort ou en zones d'interface définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, la bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et les limites séparatives en contact avec le massif forestier devra être engazonnée et régulièrement entretenue pour permettre la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.



- 2.6.2 Conformément au Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie et à l'article L.322-3 du Code Forestier, il sera obligatoirement procédé au débroussaillage aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 m de part et d'autre de la voie.
- 2.6.3 Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places, pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager. Ces arbres ne seront pas comptabilisés dans le calcul des arbres à réaliser en espace de pleine terre.
- 2.6.4 Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé. Ces arbres seront comptabilisés dans le calcul des arbres à réaliser en espace de pleine terre
- 2.6.5 Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse, (essences indigènes aux formes naturelles (à port libre non taillé)).
- 2.6.6 Une palette végétale des essences recommandées et une liste des essences invasives à exclure, sont jointes en annexe du présent règlement.

3 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

◆ ACCES

- 3.1.1 Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.
- 3.1.2 Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès devra être comprise entre 3,5 m et 6 m.
- 3.1.3 Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.
- 3.1.4 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.5 Aucun nouvel accès individuel ne sera créé le long des RD 147, et 652

◆ VOIRIE

- 3.1.6 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.1.7 Les voies nouvelles en impasse devront comporter un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

3.2 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

◆ EAU POTABLE

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



3.2.2 Les forages à usage domestique sont autorisés dans le respect des dispositions du décret.

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- 3.2.3 Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- 3.2.4 Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé et devra être conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- 3.2.5 En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'assainissement non collectif. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif au regard de la topographie, de la taille et de la nature du sol de la parcelle et de la taille de la construction (nombre d'équivalents/habitant).
- 3.2.6 Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation ; dans le cas de lotissement ou de groupes d'habitation, il pourra être demandé la création d'un réseau séparatif collectif en attente de branchement à l'intérieur de l'opération.
- 3.2.7 Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.
- 3.2.8 Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

- 3.2.9 Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.
- 3.2.10 Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha pour une pluie de période de retour de 20 ans avec 3l/s pour les opérations d'aménagement d'une surface inférieure à 1 ha.
- 3.2.11 Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

◆ ELECTRICITÉ ET COMMUNICATION NUMERIQUE

- 3.2.12 Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains, sauf difficulté technique reconnue.
- 3.2.13 Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement à ces réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

◆ COLLECTE DES DECHETS

- 3.2.14 Non règlementé



CHAPITRE 6 N : ZONE NATURELLE

La zone N espaces naturels et forestiers à protéger en raison, soit des risques naturels, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux avec :

- un secteur Na destiné aux airials soumis à prescriptions architecturales,
- un secteur Nce correspondant aux centres équestres,
- un secteur NLi soumis à la loi Littoral (articles L 121 et suivants et R 121 et suivants du Code de l'Urbanisme),
- un secteur Ngv destiné à l'accueil des gens du voyage,
- un secteur Nc correspondant aux campings qui ne sont pas en continuité avec l'agglomération de Sanguinet,
- un secteur Nanc correspondant aux aires naturelles de camping,
- un secteur Ncc destiné à la relocalisation de l'aire de camping-cars,
- un secteur Nsl destiné aux activités de sport et de loisirs,
- un secteur Ntvb correspondant à la prise en compte de la Trame Verte et Bleue,
- un secteur Nae destiné à la reconversion du site de l'ancienne scierie au lieu-dit « Bougès »,
- un secteur Nm destiné aux activités de la Défense Nationale,

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

La zone N, les secteurs Na, NLi, Nc et Nsl sont en partie concernés par la délimitation des espaces proches du rivage au titre de la Loi Littoral dont le tracé est représenté sur le plan de zonage.

Rappels :

- 1 L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du Conseil Municipal le prévoit.
- 2 Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.
- 3 Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- 4 Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.



1 FONCTIONS URBAINES

1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2 sont interdites.

1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone N et tous les secteurs, sauf NLi :

- 1.2.1 Si une construction ou une opération d'aménagement, réalisées d'un seul tenant ou par tranches, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface¹ définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, sa réalisation pourra être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Il sera notamment demandé de disposer d'une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et les limites séparatives en contact avec le massif forestier, elle devra être traitée conformément à l'article 2-6 Espaces libres et plantations.
- 1.2.2 Cette bande de 12 m devra être implantée sur le terrain d'assiette de l'opération. Elle 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 500 mètres au minimum.
- 1.2.3 Les constructions à usage d'habitation, autorisées dans la zone et situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- 1.2.4 Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 1.2.5 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Dans la zone N :

- 1.2.6 Les constructions et installations nouvelles, (à l'exclusion de tout bâtiment d'habitation), nécessaires à l'exploitation forestière de la zone qui seraient incompatibles avec le voisinage des zones habitées, à condition de respecter une surface maximale de 50 m² d'emprise au sol, et de ne pas porter atteinte à l'environnement et au paysage, après consultation de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) et de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).
- 1.2.7 Les constructions et installations agricoles à condition d'être nécessaires à l'élevage de volailles sous-bois en cabanes mobiles, et de ne pas porter atteinte à l'environnement et au paysage.
- 1.2.8 Les constructions et installations nécessaires au maraichage, telles que des serres et tunnels, et des locaux de stockage de 40 m² d'emprise au sol maximum sous réserve de constructions démontables et non pérennes dans le temps, et de ne pas porter atteinte à l'environnement et au paysage.
- 1.2.9 L'aménagement, la restauration des constructions existantes, sans changement de destination. Cela ne doit pas conduire à la création de nouveau logement. Cette dernière disposition n'est pas applicable aux bâtiments construits avant le 15 juin 1943, sous réserve de justifier l'antériorité de la construction.
- 1.2.10 L'extension des bâtiments d'habitation, à raison d'une fois tous les 10 ans, à condition que le projet respecte les conditions suivantes :
- Dans la limite de + 30 % maximum de l'emprise au sol existante ou de 50 % pour les habitations d'une emprise au sol inférieure à 100 m²,
 - Dans la limite de 300 m² d'emprise au sol à l'issue du projet d'extension,
 - Et de ne pas créer de nouveau logement.



- 1.2.11 La construction d'une piscine découverte de 50 m² maximum sous réserve de former un ensemble architectural cohérent avec l'habitation assuré par un lien physique (terrasse par exemple) et située à proximité immédiate de l'habitation. Le local technique devra être intégré au bâtiment existant, situé en extension de celui-ci ou enterré.

Une seule extension d'une annexe existante est possible sous les conditions cumulatives suivantes :

- dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante,
- et dans la limite d'une emprise au sol totale de 40 m².

Dans le secteur Na :

- 1.2.12 L'aménagement, la restauration des constructions existantes, sans changement de destination et sans création de nouveau logement. Cette dernière disposition n'est pas applicable aux bâtiments construits avant le 15 juin 1943, sous réserve de justifier l'antériorité de la construction.
- 1.2.13 L'extension des bâtiments d'habitation, à raison d'une fois tous les 10 ans, à condition que le projet respecte les conditions suivantes :
- Dans la limite de + 30 % maximum de l'emprise au sol existante ou de 50 % pour les habitations d'une emprise au sol inférieure à 100 m²,
 - Dans la limite de 300 m² d'emprise au sol à l'issue du projet d'extension,
 - Et de ne pas créer de nouveau logement.
- 1.2.14 La construction d'une piscine découverte de 50 m² maximum sous réserve de former un ensemble architectural cohérent avec l'habitation assuré par un lien physique (terrasse par exemple) et située à proximité immédiate de l'habitation. Le local technique devra être intégré au bâtiment existant, situé en extension de celui-ci ou enterré.
- 1.2.15 Une seule extension d'une annexe existante est possible sous les conditions cumulatives suivantes :
- dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante,
 - et dans la limite d'une emprise au sol totale de 40 m².

Dans le secteur Nce :

- 1.2.16 L'aménagement des constructions existantes et leurs extensions (sans augmentation d'emprise au sol existante sur l'unité foncière), et les installations techniques à condition qu'elles soient nécessaires aux activités d'élevage équestre et d'équitation, y compris les logements de fonction et/ou de gardiennage dans la limite, pour ces derniers, d'une emprise au sol maximale de 150 m².

Dans le secteur NLi :

- 1.2.17 La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux, le cas échéant après enquête publique.
- 1.2.18 Les cheminements piétonniers et cyclables et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, à condition qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.
- 1.2.19 Les équipements démontables liés à l'hygiène et la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.
- 1.2.20 Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il résulte un accroissement de la capacité effective de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.
- 1.2.21 La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.
- 1.2.22 A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;



- Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- 1.2.23 Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.
 - 1.2.24 Les infrastructures maritimes, les installations, constructions, aménagement de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile.
 - 1.2.25 Les équipements liés à la lutte contre l'incendie, sous réserve qu'ils présentent un caractère léger et soient strictement nécessaires à cette fin.
 - 1.2.26 Les occupations et utilisations du sol à condition qu'elles soient liées à la gestion et à la mise en valeur environnementale du site Natura 2000 « site n°FR7200724 – Zones humides de l'arrière-dune du Pays de Born » et des zones humides identifiées dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLU figurant dans le rapport de présentation.
 - 1.2.27 A l'intérieur de la bande littorale définie sur le plan de zonage, seules sont autorisées les constructions et les installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Dans le secteur Ngv :

- 1.2.28 L'aménagement des installations et constructions existantes à condition qu'elles soient nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

Dans le secteur Nc situé ou non dans les Espaces Proches du Rivage tels que délimités sur le plan de zonage :

- 1.2.29 L'aménagement et la réfection des constructions existantes liées et nécessaires aux campings, (sans augmentation d'emprise au sol), et l'aménagement des campings existants, à condition qu'ils ne dépassent pas le nombre d'unités d'hébergement existantes autorisées.

Dans le secteur Nanc :

- 1.2.30 L'aménagement et la réfection des constructions existantes liées et nécessaires aux aires naturelles de camping, l'aménagement des aires naturelles de camping à condition qu'elles ne dépassent pas le nombre d'emplacements autorisé.

Dans le secteur Ncc :

- 1.2.31 Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement d'une aire de camping-cars, à condition qu'ils présentent une intégration paysagère adaptée et que les dispositions de l'article 2-6 Espaces libres et plantations soient respectées.
- 1.2.32 Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur (dans le cas d'exhaussement) ou profondeur (dans le cas d'affouillement) excédant 2 m à condition qu'ils soient liés à des occupations du sol autorisés dans la zone et qu'ils présentent une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

Dans le secteur Nsl situé ou non dans les espaces proches du rivage tels que délimités sur le plan de zonage :

- 1.2.33 Les équipements d'infrastructure nécessaires aux activités de sport et de loisirs et aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils présentent une intégration paysagère adaptée.
- 1.2.34 Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur (dans le cas d'exhaussement) ou profondeur (dans le cas d'affouillement) excédant 2 m à condition qu'ils soient liés à des occupations du sol autorisés dans la zone et qu'ils présentent une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.



Dans le secteur Ntvb :

- 1.2.35 Les équipements publics d'infrastructure liés à une activité de sport (chemins de randonnée, piste cyclable, parcours santé, ...), à condition de ne pas porter atteinte au site.

Dans le secteur Nae :

Constructions

- 1.2.36 L'aménagement, le changement de destination, la restauration et l'extension des constructions existantes ; à condition qu'elles soient destinées à des activités de fabrication de vente, réparation et entreposage dans le domaine de la plaisance, du nautisme, et du stockage, (garde meubles, bateaux, caravanes, campings cars, ...), et que leurs demandes d'autorisation comprennent des dispositifs de traitement et d'élimination des effluents autres que domestiques conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.
- 1.2.37 Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle et à condition que les locaux d'habitation correspondent à une surface de plancher maximum de 50 m² et qu'ils soient inclus à l'un des bâtiments d'activité.

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

- 1.2.38 Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des activités autorisées dans la zone.

Divers

- 1.2.39 Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur (dans le cas d'exhaussement) ou profondeur (dans le cas d'affouillement) excédant 2 m à condition qu'ils soient liés à des occupations du sol autorisés dans la zone et qu'ils présentent une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

Dans le secteur Nm :

- 1.2.40 Toutes mes occupations et utilisations du sol, à condition qu'elles soient nécessaires aux activités de la Défense Nationale.

1.3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

DEFINITION :

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est au minimum de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

- 1.3.1 Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique.
- 1.3.2 Pour les catégories de construction autorisées dans la zone mais non prévues ci-dessous, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises sur l'unité foncière et être réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique.

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux dispositions suivantes :

<u>Constructions destinées à l'habitation</u>	Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.
<u>Constructions destinées au logement de fonction</u>	Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par logement de fonction



<p><u>Constructions destinées à l'artisanat, l'industrie</u></p>	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).
<p><u>Camping</u></p>	<p>1 place de stationnement par unité d'hébergement.</p> <p>Ces aires de stationnement peuvent être groupées en un nombre limité de points de l'opération.</p>
<p><u>Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u></p>	<p>Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

1.3.3 Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié ou dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

1.3.4 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places, ces arbres pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.



2 MORPHOLOGIE URBAINE

2.1 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 2.1.1 Pourront déroger aux articles suivants à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m².
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- 2.1.2 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

Dans la zone N et tous les secteurs à l'exception du secteur Nm :

Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles, (non compris les avant-toits inférieurs ou égaux à 0,70 m), doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, de la manière suivante :

- 2.1.3 Par rapport à la RD 46 : les constructions devront s'implanter à 50 m minimum en retrait par rapport à l'axe de cette voie.
- 2.1.4 Par rapport à la RD 652, (section nord et sud) : les constructions devront s'implanter à 35 m minimum en retrait par rapport à l'axe de cette voie.
- 2.1.5 Par rapport à la RD 147 : les constructions devront s'implanter à 25 m minimum en retrait par rapport à l'axe de cette voie.
- 2.1.6 Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 15 mètres par rapport à l'axe de l'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées.
- 2.1.7 Par rapport aux fossés : Les constructions devront s'implanter en retrait de 5 m au minimum de l'axe des fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert.

2.2 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 2.2.1 Lorsqu'une limite séparative correspond à une zone d'interface définie par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, les constructions devront être implantées en respectant un retrait minimum de 12 m, cette bande devra être traitée conformément à l'article 2-6 Espaces libres et plantations.
- 2.2.2 Cette bande de 12 m devra être implantée sur le terrain d'assiette de l'opération. Elle 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 500 mètres au minimum.
- 2.2.3 Pourront déroger aux articles suivants à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m².
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.



- 2.2.4 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.
- 2.2.5 Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, un ruisseau, ou une craste, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 5 mètres par rapport à son axe. L'implantation des clôtures doit assurer également le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges des ruisseaux, fossés ou crastes.

Dans la zone N et dans le secteur Nae :

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

Dans tous les autres secteurs :

- 2.2.7 Les constructions devront être implantées en retrait de 10 m au minimum des limites séparatives.

2.3 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,70 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des piscines non couvertes, n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

- 2.3.1 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², et les équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ...

Dans la zone N et les secteurs Na, Nce, Ngv, Nc, Nanc :

- 2.3.2 L'emprise au sol maximum des constructions découle de l'application des règles de l'article 1- 2.

Dans les secteurs NLi, Nsl et Ntvb :

- 2.3.3 Non réglementé.

Dans le secteur Ncc :

- 2.3.4 L'emprise au sol des constructions est limitée à 1 % de la surface du terrain.

Dans le secteur Nae :

- 2.3.5 L'emprise au sol des constructions est limitée à 25 % de la surface du terrain.

2.4 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

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

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

- 2.4.1 Ne sont pas soumis aux règles de hauteur des articles suivants :
- les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. En cas de travaux d'extension de construction existante dont la hauteur est supérieure à celle autorisée, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante.
 - les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
 - les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc.).



Dans les secteurs NLi, Nsl et Ntvb :

2.4.2 Non réglementé.

Dans la zone N et les secteurs Na, Nce, Ngv, Nc, Nanc situés en dehors des espaces proches du rivage tels que délimités sur le plan de zonage :

2.4.3 La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 4,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 7,5 mètres au faîtage.

2.4.4 La hauteur maximale des bâtiments d'exploitation forestière n'est pas réglementée.

Dans le secteur Ncc et les secteurs Na, Nce, Ngv, Nc, Nanc situés dans les espaces proches du rivage tels que délimités sur le plan de zonage :

2.4.5 La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 6 mètres au faîtage.

Dans le secteur Nae :

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

2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

OBJECTIFS :

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) dans l'environnement où elles s'implantent et de préserver la qualité du paysage.

◆ **PROJET ARCHITECTURAL**

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

◆ **ASPECT ARCHITECTURAL**

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

◆ **INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ENERGIES RENOUVELABLES**

2.5.3 Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

2.5.4 Lorsqu'ils sont situés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture et à plus de 50 cm des côtés de la toiture ou en cohérence avec les ouvertures en façade.

3.2.13 La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite.

2.5.6 Lorsqu'ils sont posés au sol, on privilégiera les implantations de capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques non visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus), tout en assurant leur intégration paysagère.

2.5.7 Dans le cas de construction à toiture terrasse les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront être intégrés à un volume bâti ou à un versant de toiture conçu en cohérence avec la composition des façades.



Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

- 2.5.8 Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.
- 2.5.9 S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.
- 2.5.10 Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

- 2.5.11 Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation.

◆ **BÂTIMENTS ET ELEMENTS BATIS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19° DU CODE DE L'URBANISME**

- 2.5.12 Les bâtiments et éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonages sont à conserver, protéger ou à mettre en valeur selon les modalités suivantes :
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.
 - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.
 - Conserver la volumétrie des bâtiments dans leurs caractéristiques générales afin que soit pérennisée, selon le cas, une séquence homogène en bordure de voie ou au contraire une singularité intéressante dans le paysage urbain. Toutefois, des adaptations de la volumétrie protégée peuvent être admises à condition qu'elles en respectent les caractéristiques générales, améliorent la configuration des espaces libres et ne portent pas atteinte aux conditions d'éclairage des bâtiments existants sur le terrain ou sur les terrains voisins.
- 2.5.13 Les murs de clôture traditionnels existants et les portails devront être conservés et restaurés à l'identique.

◆ **PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES**

Constructions existantes

- 2.5.14 Pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures (fenêtres de proportion verticale, d'une hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur) et les matériaux mis en œuvre. Une seule ouverture peut déroger à cette règle de proportionnalité verticale. Les baies vitrées ne sont pas interdites.

Constructions anciennes de type traditionnel ou balnéaire

Couvertures

- 2.5.15 Les couvertures traditionnelles existantes en tuiles « canal », « plate dite de Marseille », ou qui sont en cohérence d'époque et de style avec l'architecture des immeubles doivent être conservées et restaurées.

Charpente, menuiseries et boiseries extérieures

- 2.5.16 Les ouvrages en bois apparents à l'extérieur seront conservés et restaurés ou refaits à l'identique : pièces de charpente, balcons, planches de rives et lambrequins.



Façades

- 2.5.17 Conserver les matériaux apparents en façade : pierre taillée, brique, enduits, montants en bois et respecter leur utilisation dans la modénature des façades : soubassements, bandeaux, chaînages, entourages des ouvertures. Les éléments décoratifs ou de structure réalisés en ferronnerie, fer forgé ou fonte seront conservés et restaurés à l'identique.
- 2.5.18 Respecter et reprendre les proportions des fenêtres anciennes et les principes de composition des façades (fenêtres de proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).
- 2.5.19 Les menuiseries seront généralement placées à une vingtaine de centimètres du nu de la façade afin de conserver les tableaux des ouvertures.
- 2.5.20 Les volets en bois existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique.

Epidermes

- 2.5.21 Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés à l'identique.
- 2.5.22 Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.
- 2.5.23 Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment, finition taloché, brossé ou gratté, de teinte claire : pierre, sable, crème, ivoire.
- 2.5.24 Pierre taillée : lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.
- 2.5.25 Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées.

Couleurs des menuiseries

- 2.5.26 Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis ou lasures ton bois sont interdites.
- 2.5.27 Le nombre de couleurs est limité à deux avec des teintes claires pour les menuiseries : blanc cassé, gris-beige, sable et des teintes plus soutenues pour les portes d'entrées comme par exemple : bleu marine, ocre rouge, vert foncé.

◆ **CLOTURES**

- 2.5.28 Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.
- L'utilisation de végétaux secs (brande, etc.) et/ou de bâches est strictement interdite.
- 2.5.29 Sur limite séparative seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique, dans les deux cas la hauteur de l'ensemble ne pourra excéder 2 m.
- 2.5.30 Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :
- Les clôtures réalisées en grillages ou treillages métalliques de teinte foncée, leur hauteur ne pouvant pas excéder 2 m.
 - Les haies vives éventuellement doublées d'un treillage métallique de teinte foncée dont la hauteur ne pourra excéder 2 m.
 - Le long des RD 652, 46 et 147, les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 1,80m implantés en retrait de l'alignement au minimum de 1,50 m afin de permettre l'implantation d'une haie vive d'essences locales.
- 2.5.31 Les clôtures pleines de bois ou de béton préfabriqué sont strictement interdites quelles que soit leur hauteur.



- 2.5.32 En zones d'aléa fort ou en zones d'interface¹ définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, les haies, clôtures, installations provisoires de même usage ne devront pas être réalisés à partir de végétaux secs et inflammables.

Dans le secteur Na :

Constructions anciennes de type traditionnel des airials

Couvertures

- 2.5.33 Les couvertures traditionnelles existantes en tuiles « canal », « plate dite de Marseille », ou qui sont en cohérence d'époque et de style avec l'architecture des bâtiments doivent être conservées et restaurées.

Charpente, menuiseries et boiseries extérieures

- 2.5.34 Les ouvrages en bois apparents à l'extérieur seront conservés et restaurés ou refaits à l'identique : pièces de charpente, balcons, planches de rives et lambrequins.

Façades

- 2.5.35 Conserver les matériaux apparents en façade : pierre taillée, brique, enduits, montants en bois et respecter leur utilisation dans la modénature des façades : soubassements, bandeaux, chaînages, entourages de baies. Les éléments décoratifs ou de structure réalisés en ferronnerie, fer forgé ou fonte seront conservés et restaurés à l'identique.
- 2.5.36 Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).
- 2.5.37 Les menuiseries seront placées à une vingtaine de centimètres du nu de la façade afin de conserver les tableaux des ouvertures.
- 2.5.38 Les volets en bois existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique.

Epidermes

- 2.5.39 Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés à l'identique.
- 2.5.40 Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.
- 2.5.41 Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment, finition taloché, brossé ou gratté, de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.
- 2.5.42 Pierre taillée : lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.
- 2.5.43 Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées.

Couleurs des menuiseries

- 2.5.44 Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis ou lasures ton bois sont interdites.
- 2.5.45 Le nombre de couleurs est limité à deux avec des teintes claires pour les menuiseries : blanc cassé, gris-beige, sable et des teintes plus soutenues pour les portes d'entrées comme par exemple : bleu marine, ocre rouge, vert foncé.



Clôtures

- 2.5.46 Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires et afin de préserver l'ouverture visuelle caractéristique de la typologie de l'airial, elles devront répondre aux conditions suivantes :
- Prioritairement, les clôtures seront intégrées de manière à constituer un espace clos autour d'une fonction (habitation, piscine, potager, ...), implanté dans l'espace ouvert que constitue l'airial. Dans ce cas, elles seront traitées soit avec une clôture à base d'échalas en châtaignier verticaux dite « clôture girondine », soit avec un grillage métallique en excluant les potelets béton dans les deux cas. La hauteur de ces clôtures n'excèdera pas 1,40 m.
 - Tant en limites d'emprises publiques qu'en limites séparatives, les clôtures seront constituées soit d'un fossé traditionnel (Barrat) avec dougue pouvant être plantée d'essences champêtres (arbres et arbustes) soit d'un grillage métallique en excluant les potelets béton d'une hauteur n'excédant pas 1,40 m et pouvant être ponctuellement et de manière aléatoire accompagné d'arbustes d'essences champêtres à port libre (non taillé) afin de préserver les points de vue sur l'airial.
 - L'utilisation de végétaux secs (brande, etc.) et/ou de bâches est strictement interdite.
- 2.5.47 En zones d'aléa fort ou en zones d'interface définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, les haies, clôtures, installations provisoires de même usage ne devront pas être réalisés à partir de végétaux secs et inflammables.

Dans le secteur Nae :

Constructions

Volume

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

Couvertures

- 2.5.49 Différentes pentes de toiture seront admises en fonction du parti architectural ou du matériau mis en œuvre, dans le cas de couvertures en plaques de fibrociment, la couverture et le faitage devront être obligatoirement masqués par un acrotère sur les quatre façades du bâtiment.
- 2.5.50 Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.
- 2.5.51 Différents matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion des panneaux imitant la tuile ainsi que les bacs métalliques non peints et présentant des brillances.

Façades

- 2.5.52 Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- 2.5.53 Les façades "avant" et "arrière" des constructions seront traitées avec le même soin.

Epidermes

- 2.5.54 Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparent sur les bâtiments sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.
- 2.5.55 Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre, ...), les bardages en bois massif, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, matricé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué.

Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté fin. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique, parpaing, ...) est interdit.



Couleurs

- 2.5.56 Le nombre de couleurs apparentes sur les bâtiments est limité à trois afin de préserver une harmonie. Pour un même type de matériau, une seule couleur sera admise par bâtiment ; l'alternance des couleurs de bardage métallique est interdite.
- 2.5.57 On privilégiera pour les couleurs des parois de « tons rompus », (tons dont la luminosité et la vivacité sont adoucies par le mélange d'une autre couleur à la couleur principale) ; on évitera le blanc en grande surface et les gammes de couleur trop claires. Les couleurs vives seront admises uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que les menuiseries par exemple.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois lorsqu'elles seront nécessaires elles devront répondre aux conditions suivantes :

- 2.5.58 Les murs bahuts et les clôtures pleines sont strictement interdites quelle que soit leur hauteur.
L'utilisation de végétaux secs (brande, etc.) et/ou de bâches est strictement interdite.
- 2.5.59 Clôtures sur emprises et voies publiques : Les clôtures seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis de teinte foncée (gris anthracite RAL 7016, par exemple), elles ne devront pas dépasser 2 m de hauteur.
Les portails seront réalisés avec des barreaudages métalliques de forme simple, leur hauteur sera identique à la hauteur de clôture choisie.
- 2.5.60 Clôtures sur limites séparatives : Les clôtures seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées ou de grillage simple torsion sur poteaux métalliques assortis de teinte foncée (gris anthracite RAL 7016 par exemple), pouvant être doublées de haies vives, l'ensemble ne devant pas dépasser 2,00 m de hauteur

Enseignes (en l'absence de règlement local de publicité)

Le nombre d'enseigne est limité à deux par établissement l'une sur la façade donnant sur la voie de desserte, l'autre le cas échéant sur la façade orientée sur la RD 147. Elles pourront être réalisées sous forme de lettres peintes ou de lettres découpées sur un bandeau.

Les enseignes sont interdites sur les toitures ou terrasses ; elles ne devront pas déborder des façades et des toitures. Une seule enseigne constituée d'un totem et implantée indépendamment de la façade est autorisée.

La hauteur maximale de l'enseigne (lettres et sigles) est fixée à 1/7ème de la hauteur de la façade du bâtiment (soit 0,70 m pour un bâtiment de 5 m), avec une hauteur maximum de 1 m.

La surface de la bande réservée à l'enseigne (lettres) et la surface destinée au logo (sigles) ne devront pas utiliser une surface supérieure à 1/6 de celle de la façade.

2.6 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 2.6.1 En zones d'aléa fort ou en zones d'interface définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, la bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et les limites séparatives en contact avec le massif forestier devra être engazonnée et régulièrement entretenue pour permettre la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.
- 2.6.2 Conformément au Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie et à l'article L.322-3 du Code Forestier, il sera obligatoirement procédé au débroussaillage aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 m de part et d'autre de la voie.
- 2.6.3 Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.
- 2.6.4 Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé.
- 2.6.5 Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse, (essences indigènes aux formes naturelles (à port libre non taillé)).
- 2.6.6 Une palette végétale des essences recommandées et une liste des essences invasives à exclure, sont jointes en annexe du présent règlement.



- 2.6.7 Dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.
- 2.6.8 Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.
- 2.6.9 Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

Dans le secteur Na :

- 2.6.10 Les espaces libres doivent être aménagés en fonction de l'utilisation des lieux :
- espace collectif ouvert planté de chênes qui pourront être renouvelés et complétés, éventuellement de châtaigniers et d'espèces fruitières,
 - espaces privilégiés (jardin potager, enclos d'élevage, terrasse, piscine, ...) peuvent être isolés par des arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles (à port libre non taillé), doublés intérieurement d'un grillage n'excédant pas 1,20 m de haut. Des bosquets ou des arbustes en touffes pourront être judicieusement disposés afin de créer un aspect naturel et d'atténuer le caractère rectiligne et artificiel des haies « citadines ». La plantation de haies mono-variées de type thuyas, laurier palme, ... et de bambous est interdite.

Dans le secteur Nc :

- 2.6.11 La présence d'éléments paysagers (fossés, micro-relief, arbres remarquables, ...) ou d'une végétation de feuillus existante sur les terrains à urbaniser devra être prise en compte dans l'organisation de l'urbanisation de la zone.
- 2.6.12 Les plantations existantes seront conservées au maximum et l'implantation des constructions nouvelles devra préserver au maximum les arbres existants. Chaque sujet abattu devra être remplacé. Ces arbres seront comptabilisés dans le calcul des arbres à réaliser en espace de pleine terre.
- 2.6.13 Les arbres et arbustes existants dans la bande déterminée par le retrait de 10 m par rapport à la limite d'emprise publique et de 5 m par rapport aux limites séparatives seront obligatoirement conservés et renouvelés avec des arbres d'essences forestières locales : pins, chênes, ... et arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles (à port libre non taillé), dans le cadre d'espaces collectifs.
- 2.6.14 Sur chaque unité foncière, il est exigé un pourcentage minimum de 20% d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes avec un choix des essences dans la palette végétale ci-jointe en annexe du présent règlement. Ces espaces verts seront plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 80 m² d'espace en pleine terre.
- 2.6.15 Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places pouvant être répartis sur la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager. Ces arbres ne seront pas comptabilisés dans le calcul des arbres à réaliser en espace de pleine terre.

Dans le secteur Ncc :

- 2.6.16 La présence d'éléments paysagers (fossés, micro-relief, arbres remarquables, ...) ou d'une végétation de feuillus existante sur les terrains à aménager devra être prise en compte dans l'organisation de l'opération.
- 2.6.17 Les fossés existants seront conservés et intégrés au parti d'aménagement, les constructions devront s'implanter en retrait de 5 m au minimum de l'axe des fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert.
- 2.6.18 Les arbres et arbustes existants dans la bande de 30 mètres déterminée par le retrait par rapport à la limite d'emprise publique de la voie seront obligatoirement conservés et renouvelés avec des arbres d'essences forestières locales : pins, chênes, ... et des arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles (à port libre non taillé).
- 2.6.19 La conception de l'aire de camping-cars et l'implantation des emplacements devront préserver au maximum les arbres existants. Les arbres supprimés seront compensés par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance paysagère du terrain.



- 2.6.20 Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser l'intégration paysagère, il est exigé qu'au minimum 50% des emplacements de stationnement de camping-cars créés soient traités en dalles alvéolaires végétalisées ou autre solution technique équivalente.
- 2.6.21 Les emplacements de stationnement de camping-cars doivent être plantés au minimum à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places, pouvant être répartis sur les zones de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.
- 2.6.22 Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme ou figurant dans les orientations d'aménagement devront être obligatoirement effectuées.

Dans le secteur Nae :

- 2.6.23 La bande de 15 mètres déterminée par le retrait par rapport à la limite d'emprise de la RD 147 sera traitée sous la forme d'une bande collective, engazonnée et plantée aléatoirement avec des arbres d'essences forestières locales : pins, chênes, ... et des arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles (à port libre non taillé).
- 2.6.24 Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme ou figurant dans les orientations d'aménagement devront être obligatoirement effectuées.

3 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

◆ ACCES

- 3.1.1 Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.
- 3.1.2 Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès devra être comprise entre 3,5 m et 6 m.
- 3.1.3 Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.
- 3.1.4 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.5 Aucun nouvel accès individuel ne sera créé le long des RD 46, 147, 652.

Dans la zone N :

- 3.1.6 Un seul accès individuel est autorisé par unité foncière.
- 3.1.7 Les terrains issus de la division d'une unité foncière ne peuvent être desservis que par un accès commun sur la même voie.

◆ VOIRIE

- 3.1.8 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.1.9 Les voies nouvelles en impasse devront comporter un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.



3.2 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

◆ EAU POTABLE

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

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- 3.2.2 Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- 3.2.3 Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé et devra être conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- 3.2.4 En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'assainissement non collectif. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif au regard de la topographie, de la taille et de la nature du sol de la parcelle et de la taille de la construction (nombre d'équivalents/habitant).
- 3.2.5 Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation ; dans le cas de lotissement ou de groupes d'habitation, il pourra être demandé la création d'un réseau séparatif collectif en attente de branchement à l'intérieur de l'opération.
- 3.2.6 Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.
- 3.2.7 Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

- 3.2.8 Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

Dans le secteur Nae :

- 3.2.9 Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet au moyen d'ouvrages qui seront obligatoirement assortis de système de prétraitement (séparateur à hydrocarbures, débourbeur, ...) et d'un système de protection en cas de pollution accidentelle (obturateur, stockage étanche, ...).
- 3.2.10 Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) après prétraitement et sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha pour une pluie de période de retour de 30 ans, avec 3l/s pour les opérations d'aménagement d'une surface inférieure à 1 ha.

Dans la zone N et les autres secteurs :

- 3.2.11 Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.
- 3.2.12 Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha pour une pluie de période de retour de 20 ans, avec 3l/s pour les opérations d'aménagement d'une surface inférieure à 1 ha.



◆ **ELECTRICITÉ ET COMMUNICATION NUMERIQUE**

- 3.2.13 Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains, sauf difficulté technique reconnue.
- 3.2.14 Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement à ces réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

◆ **COLLECTE DES DECHETS**

Dans les secteurs Nc, Nanc, Ncc :

- 3.2.15 Pour toute opération d'aménagement de 10 emplacements ou unités d'hébergement et plus, le dépôt des ordures ménagères avant collecte par les services publics devra être réalisé par un dispositif clos et/ou semi-enterré permettant l'entrepôt et le tri des déchets, préalablement validé par le gestionnaire de la collecte.



3 - ANNEXES

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le

ID : 040-214002875-20251218-2025_142DEL-DE





1 LEXIQUE

Alignement :

Détermination par l'autorité administrative (mairie, communauté de communes ou conseil départemental selon les voiries concernées) de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé par un arrêté d'alignement individuel ou par un plan d'alignement.

Annexe

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

Arbre de haute tige

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure au moins 40 cm de circonférence à 1,5 m du sol et qui atteignent au moins 4 m de hauteur, par opposition aux arbres à basse tige ou arbustes.

Attique

Dernier niveau d'une construction situé en retrait d'au moins 2 mètres de l'ensemble des façades, et qui forme le couronnement de la construction.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bâtiment ou construction à usage principal d'habitation :

Au sens de l'article R. 811-1-1 du Code de justice administrative, lorsque la construction est destinée à différents usages, doit être regardé comme un bâtiment à usage principal d'habitation celui dont plus de la moitié de la surface de plancher est destinée à l'habitation.

Construction

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

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.

Équipement collectif

Les équipements collectifs correspondent à l'ensemble des installations, réseaux et bâtiments assurant à la population locale et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Il en existe deux types :

- **équipements d'infrastructure** (au sol ou en sous-sol) : voiries, réseaux de transport ou de communications, canalisations...
- **équipements de superstructure** (bâtiments à usage collectif) : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, écoles...

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,70 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des piscines non couvertes n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

Espace libre :

Les espaces libres sont constitués des surfaces non occupées par des constructions (emprises au sol des constructions). Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions (accès et surfaces de stationnement imperméabilisées, terrasses non comprises dans l'emprise au sol) ainsi que les espaces plantés et/ou laissés en espace de pleine terre.



Espace (vert) de pleine terre :

Un espace non construit et non artificialisé peut être qualifié de pleine terre s'il est conservé en pleine terre ou planté, et si les conditions suivantes sont cumulativement réunies :

- Son revêtement est perméable,
- Son sous-sol est libre de toute construction, installation ou équipement sur une profondeur de 10 m à compter de sa surface, à l'exclusion du passage des réseaux,
- Il doit pouvoir recevoir des plantations (pelouse, arbres, arbustes, etc.).

Ne sont pas compris dans les espaces de pleine terre les constructions, installations et aménagements (y compris enterrés) conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol, les piscines et fosses d'assainissement individuel, les voiries et aménagement de tout stationnement, la totalité des largeurs d'emprise des espaces de circulation automobile, les aménagements de types evergreen, graviers, gazon synthétique, etc.

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.

Habitation ou logement collectif :

Au sens du Code de la Construction et de l'Habitation, (Art R*111-18), est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Implantation des constructions :

- **en ordre continu** : construction implantée d'une limite latérale à l'autre, c'est-à-dire sur toute la largeur de la parcelle
- **en ordre semi-continu** : construction implantée obligatoirement sur une seule limite latérale
- **en ordre discontinu** : construction obligatoirement implantée en retrait des limites séparatives

Limites séparatives

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

Local accessoire

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.

Pergola :

Construction légère de faible ampleur placée dans un jardin ou sur une terrasse dont la toiture est faite de poutres espacées reposant sur des piliers ou des colonnes. Elle ne crée pas d'emprise au sol si elle n'est pas couverte.

Pergola bioclimatique

Une pergola bioclimatique est constituée en toiture de lames orientables, permettant de moduler l'ensoleillement, assurer l'étanchéité contre la pluie et réguler la ventilation de manière naturelle. Elle crée de l'emprise au sol mais pas de surface de plancher.



Surface de plancher

Elle correspond à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

En sont déduit :

- les surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- les vides et trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- les surfaces de plancher des locaux techniques nécessaire au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- les surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- les surfaces égale à 10% des surfaces de plancher affectés 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.

Voies et emprises publiques ou privées à usage collectif :

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions.

Les voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, ...). L'emprise d'une voie doit s'entendre comme comprenant la partie de l'emprise réservée à la circulation des véhicules motorisées, avec ou sans terre-plein central, ainsi que la partie de l'emprise réservée au passage des piétons et cycles, et les fossés, noues et talus la bordant, les places, placettes, mail, cour, espace vert, aires de stationnement.

L'emprise publique ou privée à usage collectif correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public, telles que les cours d'eau domaniaux, les jardins et parcs publics, les places publiques...

Zone d'interface avec l'aléa feux de forêt :

Elle correspond aux secteurs situés entre les zones d'aléa fort feux de forêt et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions.



2 PALETTE VEGETALE

Dans le cadre de sa politique de développement durable, la Commune de Sanguinet a fixé une liste des typologies de plantations qui pourront s'intégrer à tout projet sur la commune. La décomposition du territoire en secteurs est basée sur les unités paysagères identifiées dans le diagnostic et qui figurent dans le rapport de présentation.

SECTEUR « berges du lac et bords de ruisseaux »

Essences adaptées au milieu humides ou desséchant.

Plantations arborées

- Chêne des marais : *Quercus palustris*
- Frênes : *Fraxinus excelsior*, *Fraxinus angustifolia*, *Fraxinus ornus*
- Saules : *Salix viminalis*, *Salix alba*, ...
- Aulnes : *Alnus glutinosa*, *Alnus incana*

Plantations arbustives

- Saules : *Salix rosmarinifolia*, *Salix repens*
- Viornes : *Viburnum lantana*, *Viburnum plicatum*, *Viburnum compactum*
- Bourdaine : *Rhamnus frangula*
- Sureau : *Sambucus nigra*
- Noisetier : *Corylus avellana*
- *Hydrangea sp*
- *Cornus sp*

SECTEUR « village jardiné »

Essences horticoles à fleurs, rustiques et tolérantes à la sécheresse, d'entretien aisé

Plantations arborées

- Tilleuls : *Tilia cordata*, *Tilia platyphyllos*
- Quercus : *Quercus suber*, *Quercus ilex*,
- Platane (*Platanus acerifolia*)
- *Prunus avium*
- Magnolia
- Savonnier : *Koelreuteria paniculata*
- *Sophora japonica*
- Arbres fruitiers (Cerisier, Figuier, Pommier, Poirier, Prunier)

Plantations arbustives

- Cornouiller : *cornus sanguinea*
- Fusain : *Euonymu europaeus*
- Charme : *Carpinus betulus* (charmille)
- Viorne : *Viburnum tinus*
- *Camelia sasanqua*
- Laurier du Portugal : *Prunus lusitanica*
- Troène commun : *Ligustrum vulgare*
- Lila : *Syringat*
- Aubépine : *Crataegus monogyna*
- Eglantier : *Rosa canina*, *rosa pimpinellifolia*
- Amélanchier : *Amelanchier canadensis*)
- *Cistus sp.*



SECTEUR « quartier forestier »

Essences de boisement mixte, adaptées aux sols sableux et acides, arbres fruitiers (rappelant les airials)

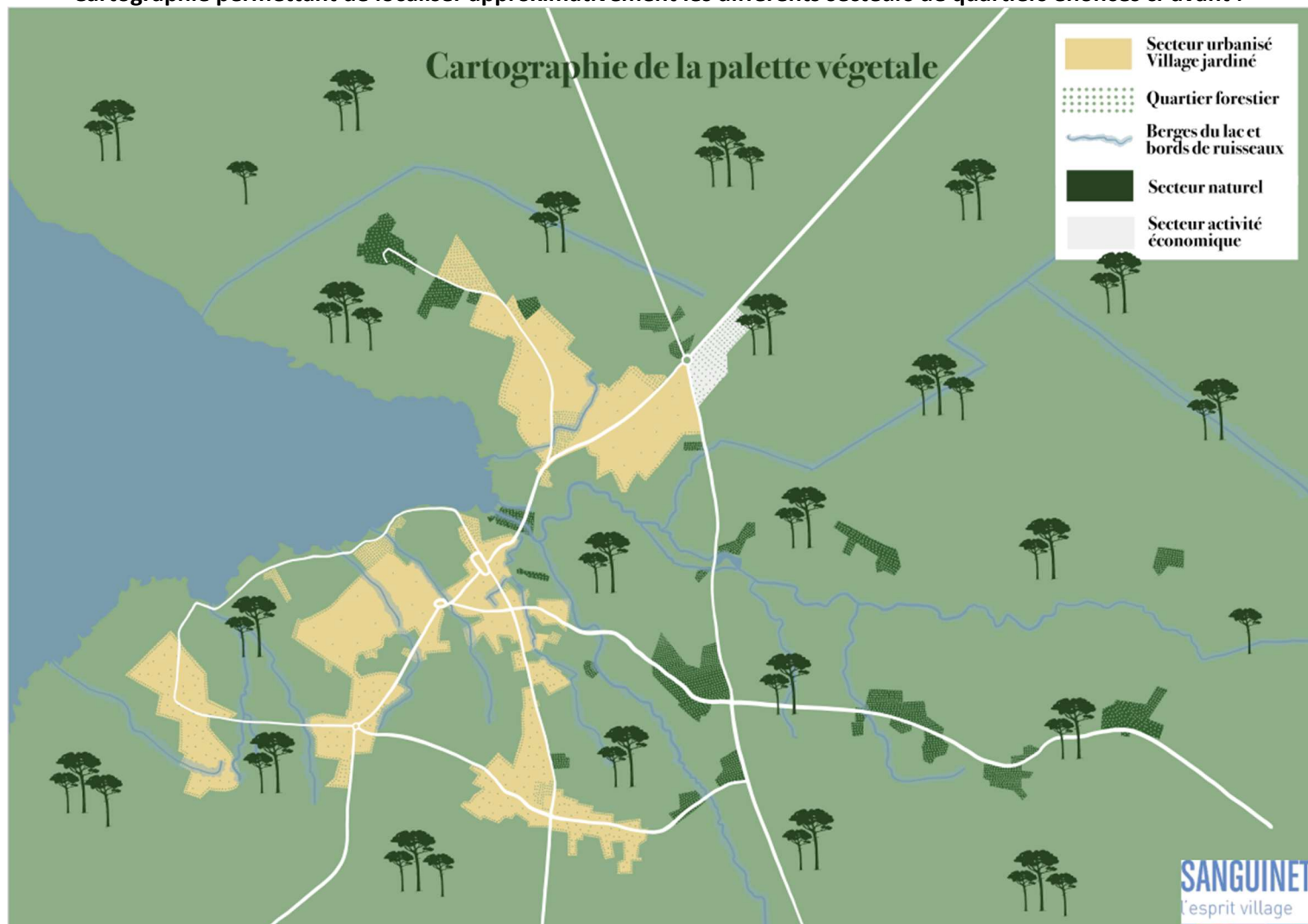
Plantations arborées

- Pin parasol ou pin franc : *Pinus pinea*
- Pin maritime : *Pinus pinaster*
- Chêne : *Quercus robur*, *Quercus suber*
- Châtaignier : *Castanea sativa*
- Tilleuls : *Tilia cordata*, *Tilia platyphyllos*
- Platane commun : *Platanus acerifolia*
- Noyer : *Juglans sp*
- Arbres fruitiers (Cerisier, Figuier, Pommier, Poirier, Prunier)

Plantations arbustives

- Cornouiller : *cornus sp*
- Noisetier : *Corylus avellana*
- Amélanchier
- Arbousier ; *Arbutus unedo*
- Houx : *Ilex sp*
- Charme : *Carpinus betulus*
- Cistus *sp*

Cartographie permettant de localiser approximativement les différents secteurs de quartiers énoncés ci-avant :





3 LISTE DES ESPÈCES INVASIVES À PROSCRIRE

LISTES DES ESPECES INVASIVES A PROSCRIRE EN ORNEMENT OU AQUARIOPHILIE	
Arbres et arbustes invasifs à proscrire (liste non limitative)	
Nom français	Taxon
Ailante, Faux-vernis du Japon	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916
Bambous	Plusieurs espèces
Érable à feuilles de chêne	<i>Acer negundo</i> L., 1753
Mimosa	<i>Acacia dealbata</i> Link, 1822
Baccharis à feuilles d'arroche	<i>Baccharis halimifolia</i> L, 1753
Robinier faux-acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i> L. 1753
Plantes herbacées invasives essentiellement terrestres à proscrire (liste non limitative)	
Nom français	Taxon
Arctothèque	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916
Herbe de la Pampa	<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.F.) Asch. & Graenb, 1900
Cotule à feuilles de coronopus	<i>Cotula coronopifolia</i> L, 1753
Renouées du Japon	<i>Fallopia japonica</i> , <i>Fallopia sachalinensis</i>
Gaura	<i>Gaura lindheimeri</i> Engelm. & A.Gray, 1845
Balsamine géante	<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, <i>I. parviflora</i> DC.
Yucca	<i>Yucca gloriosa</i> L. 1753
Plantes herbacées invasives aquatiques à proscrire (liste non limitative)	
Nom français	Taxon
Égéria	<i>Egeria densa</i> Planchon, 1849
Elodées	<i>Elodea canadensis</i> , <i>Elodea nutalii</i> , <i>Elodea allitric hoides</i>
Hydrocotyle fausse-renoncule	<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L. f., 1782
Jussie à grandes fleurs, Jussie rampante	<i>Ludwigia grandiflora</i> , <i>Ludwigia peploides</i>
Lagarosiphon	<i>Lagarosiphon major</i> Ridley Moss., 1928

Ouvrage à consulter : MULLER S. coord. (2004). Plantes invasives en France. Muséum national d'Histoire naturelle, Paris, 168 p. (Patrimoines naturels, 62).

Pour plus d'informations sur la liste à jour des espèces invasives à proscrire :

<https://obv-na.fr/ressources#exotiques>



4 CLASSIFICATION DES VOIES

Est ajoutée la cartographie ci-après, réalisée par la commune, afin de déterminer trois classifications de voirie, en fonction desquelles sont définies les implantations des constructions au sein des zones du présent règlement.

