



# **PLUI DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES NESTE-BAROUSSE**

**PIECE 4 : REGLEMENT – VERSION DE TRAVAIL DU 16  
MAI 2025**

COMMUNAUTE DE COMMUNES NESTE-BAROUSSE  
PIECE 4 : REGLEMENT

| VERSION                                                                       | DESCRIPTION                                                 | ÉTABLI(E) PAR | CONTROLÉ(E)<br>PAR | APPROUVÉ(E)<br>PAR | DATE     |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------|--------------------|--------------------|----------|
| 01                                                                            | Rédaction initiale                                          | CLE           | TVN                |                    | 24/10/24 |
| 02                                                                            | Modifications après Comités techniques et COPIL du 16/12/24 | SGH           | TVN                |                    | 28/01/25 |
| 03                                                                            | Ajustements mai 2025                                        | TVN           |                    |                    | 16/05/25 |
|                                                                               |                                                             |               |                    |                    |          |
|                                                                               |                                                             |               |                    |                    |          |
| ARTELIA<br>HELIOPARC<br>2 AVENUE PIERRE ANGOT<br>CS 8011<br>64053 PAU CEDEX 9 |                                                             |               |                    |                    |          |

# SOMMAIRE

|                                                                                   |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>SOMMAIRE.....</b>                                                              | <b>3</b>  |
| <b>LEXIQUE .....</b>                                                              | <b>7</b>  |
| <b>TITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....</b>                                      | <b>17</b> |
| <b>TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES À CHAQUE ZONE .....</b>                     | <b>26</b> |
| <b>ZONES UA.....</b>                                                              | <b>28</b> |
| Section 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité    | 30        |
| Section 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | 33        |
| Section 3 Equipements et réseaux .....                                            | 40        |
| <b>ZONES UB .....</b>                                                             | <b>42</b> |
| Section 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité    | 44        |
| Section 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | 47        |
| Section 3 Equipements et réseaux .....                                            | 55        |
| <b>ZONES UD.....</b>                                                              | <b>57</b> |
| Section 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité    | 59        |
| Section 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | 61        |
| Section 3 Equipements et réseaux .....                                            | 68        |
| <b>ZONES UE .....</b>                                                             | <b>70</b> |
| Section 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité    | 72        |
| Section 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | 74        |
| Section 3 Equipements et réseaux .....                                            | 77        |

|                                                                                   |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>ZONES UG.....</b>                                                              | <b>80</b>  |
| Section 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité    | 82         |
| Section 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | 84         |
| Section 3 Equipements et réseaux .....                                            | 91         |
| <b>ZONES UH.....</b>                                                              | <b>93</b>  |
| Section 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité    | 95         |
| Section 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | 97         |
| Section 3 Equipements et réseaux .....                                            | 104        |
| <b>ZONE UJ.....</b>                                                               | <b>107</b> |
| Section 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité    | 109        |
| Section 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | 111        |
| Section 3 Equipements et réseaux .....                                            | 114        |
| <b>ZONE UL .....</b>                                                              | <b>116</b> |
| Section 4 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité    | 118        |
| Section 5 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | 120        |
| Section 6 Equipements et réseaux .....                                            | 123        |
| <b>ZONES UY .....</b>                                                             | <b>125</b> |
| Section 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité    | 127        |
| Section 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | 130        |
| Section 3 Equipements et réseaux .....                                            | 134        |
| <b>ZONES UZ .....</b>                                                             | <b>136</b> |

|                                                                                   |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Section 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité    | 138        |
| Section 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | 141        |
| Section 3 Equipements et réseaux .....                                            | 145        |
| <b>ZONES AU .....</b>                                                             | <b>148</b> |
| Section 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité    | 149        |
| Section 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | 152        |
| Section 3 Equipements et réseaux .....                                            | 160        |
| <b>ZONES AU0 .....</b>                                                            | <b>163</b> |
| Section 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité    | 164        |
| Section 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | 165        |
| Section 3 Equipements et réseaux .....                                            | 173        |
| <b>ZONES AUY .....</b>                                                            | <b>175</b> |
| Section 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité    | 177        |
| Section 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | 179        |
| Section 3 Equipements et réseaux .....                                            | 183        |
| <b>ZONES A .....</b>                                                              | <b>185</b> |
| Section 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité    | 187        |
| Section 2 Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | 189        |
| Section 3 Equipements et réseaux .....                                            | 195        |
| <b>ZONES N, NA, NC, NE, NEP, NPV, NT1, NT2, NT3, NCE, .....</b>                   | <b>197</b> |
| Section 1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité    | 199        |

|                  |                                                                                    |            |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Section 2</b> | <b>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale<br/>et paysagère</b> | <b>203</b> |
| <b>Section 3</b> | <b>Equipements et réseaux .....</b>                                                | <b>209</b> |





# LEXIQUE

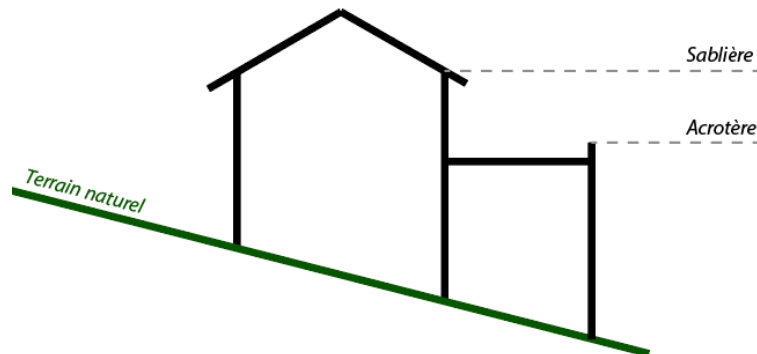
Ce lexique a pour vocation de préciser certains termes et expressions utilisés dans le règlement pour en faciliter la compréhension.





**Accès** : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (bande de terrain, servitude) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique. Dans cette dernière éventualité, il ne doit desservir qu'une unité foncière bâtie et/ou destinée à la construction dont le nombre de logements est inférieur ou égal à 2. Passé ce seuil le passage sera considéré comme une voie.

**Acrotère** : Socle disposé à chacune des extrémités et au sommet d'un fronton ou d'un pignon. Muret en partie sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.



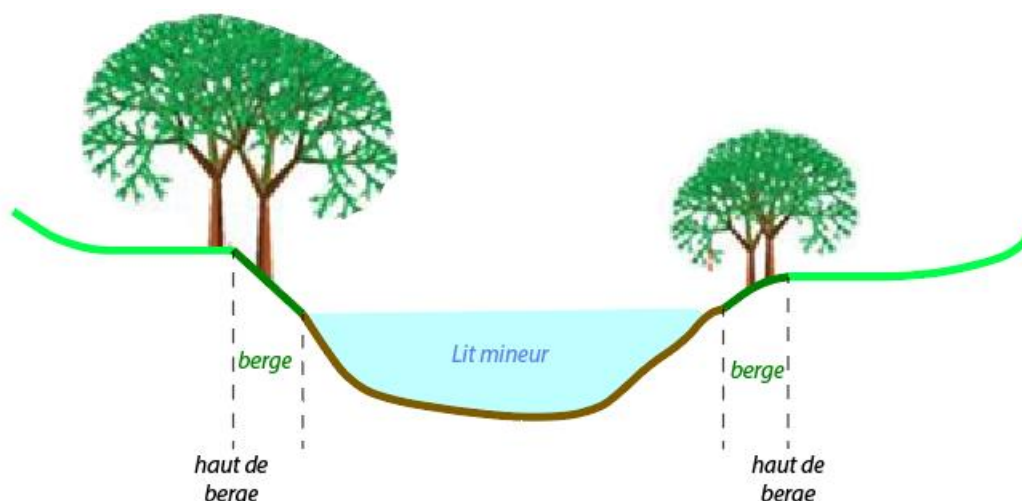
**Affouillement** : L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel, a contrario de l'exhaussement (défini plus bas), hors actions destinées aux constructions.

**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 ne peut être accolée à la construction principale.

**Bardage** : revêtement d'un mur, réalisé en lames minces qui s'assemblent mécaniquement et composées de bois massif, lamellé-collé, métal, contreplaqué, PVC (chlorure de polyvinyle) ou autres matériaux composites.

**Bâtiment** : Un bâtiment est une construction couverte et close.

**Berge** : Bord permanent d'un cours d'eau formés par les terrains situés à droite et à gauche de celui-ci, qui délimitent le lit mineur et fréquemment soumis au débordement et à l'érosion du courant.



**Changement de destination** : il consiste à donner à un bâtiment existant une des cinq destinations définies à l'article R.151-27 du code de l'urbanisme différente de celle qu'il avait jusqu'alors.

**Construction** : Une construction est un ouvrage fixe ou démontable, 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 achevée ou en cours d'achèvement avant l'approbation du PLUi. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

**Cours d'eau** : constitue un cours d'eau un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année. L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales.

**Débord de Toiture** : Ensemble des parties d'un toit qui sont en saillie, en surplomb par rapport au nu de la façade et qui ne sont pas supportés par des poteaux ou des encorbellements.

**Emprise au sol** : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et qu'ils n'excèdent pas 60 cm.

Les piscines non couvertes ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol de même que toutes constructions dont la hauteur au-dessus du terrain naturel n'excède pas 60cm.

Le coefficient d'emprise au sol correspond au rapport (en %) de la surface d'emprise au sol sur la surface du terrain d'assiette du projet.

**Espace de pleine terre** : Une surface est définie comme étant de « pleine terre » si sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potable, usées, pluviales).

En outre, il doit pouvoir recevoir des plantations (sauf ouvrages de rétention des eaux pluviales). Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre. Les ouvrages de rétention des eaux pluviales sont compris dans la surface de pleine terre.

Le coefficient de pleine terre correspond au rapport (en %) de la surface de pleine terre sur la surface du terrain d'assiette du projet.

**Espaces libres** : sont considérés comme espaces libres, les espaces qui ne sont pas affectés aux constructions, aux aires de stationnement, à la circulation pour véhicules motorisés, ou aux aires de dépôts et de matériaux.

Place(s), placette(s), cheminement piéton (hors trottoirs), cheminements cyclables, aires de jeux, espaces verts ou plantés ainsi que bassin de rétention aménagés... rentrent dans cette définition.

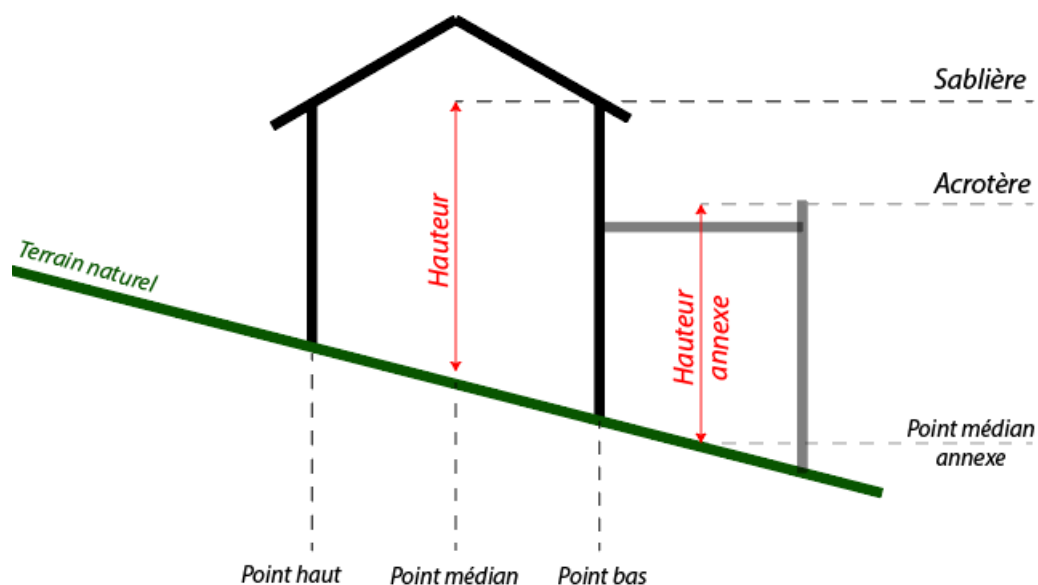
**Exhaussement (Remblais)** : Apport de terre compactée pour combler une déclivité ou surélever une partie de terrain ou constituer une terrasse derrière un mur de soutènement. Dans ce dernier cas, le respect du règlement inhérent aux vues devra être respecté.

**Extension** : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. A défaut le projet sera apprécié comme étant une construction nouvelle. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique 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.

**Haie mélangée** : Haie composée de plusieurs espèces d'arbres ou arbustes persistants et/ou caducs.

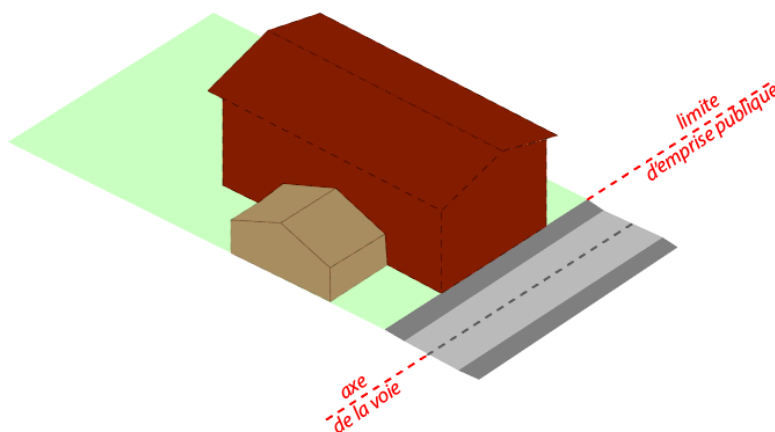
**Hauteur maximale** : La hauteur maximale des constructions est définie par rapport au point médian du terrain naturel d'assiette de la construction. Le point médian du terrain naturel d'assiette est défini comme le point situé à égale distance du point haut du terrain naturel au niveau d'une section de façade et du point bas du terrain naturel de l'autre section de façade. Le point haut à prendre comme référence correspond à la sablière, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



**Installations techniques** : Éléments nécessaires au fonctionnement territorial et à la gestion des équipements (réseaux enterrés ou non, branchements, armoires, transformateurs, bâches, mobilier urbain, etc.).

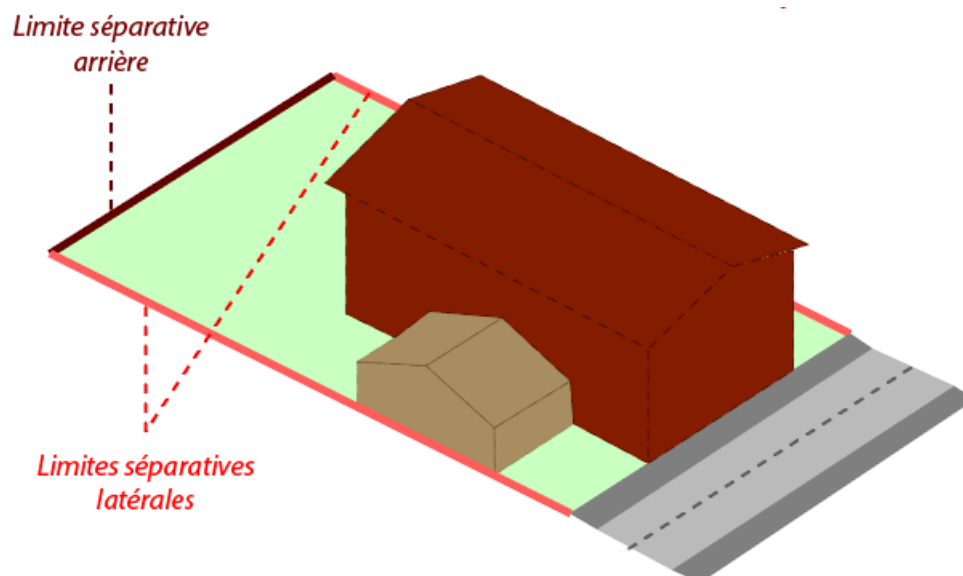
Leur disposition, leur configuration, les impératifs techniques et de sécurité ne permettent pas de les règlementer au P.L.U de la même manière que les bâtiments.

**Limite d'emprise publique** : La limite d'emprise publique est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public.



La notion d'emprise publique recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent directement accès aux terrains riverains (place, jardins publics, cours d'eaux domaniaux etc.).

**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 du terrain d'assiette du projet par rapport aux voies et emprises publiques.



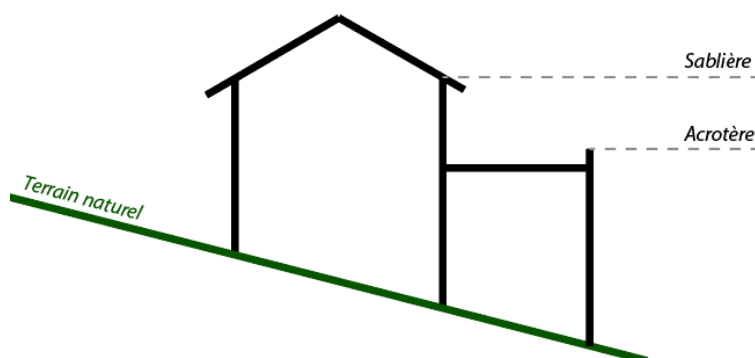
**Opération d'aménagement d'ensemble** : Une opération d'aménagement d'ensemble est une opération qui prévoit la création ou l'aménagement d'une ou plusieurs voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots.

**Ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : Ces ouvrages recouvrent les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, eau potable, traitement des déchets, ...).

**Porte-fenêtre** : Fenêtre de même encombrement qu'une porte (cela impose donc la notion de passage), montée avec un dormant en forme de cadre. Ses caractéristiques sont celles des fenêtres.

**Pignon** : Façade ou partie de façade dont le sommet s'inscrit dans les pentes de la toiture à une ou deux pans.

**Sablière** : Pièce de bois horizontale qui reçoit l'extrémité inférieure des chevrons dans un pan de toiture.



**Sol naturel (ou terrain naturel)** : Le sol naturel correspond au sol existant avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

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

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

*(Cf. l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme)*

**Terrain d'assiette du projet** : Le terrain d'assiette du projet est constitué par l'unité foncière, définie comme un ilot de propriété d'un seul tenant, délimité par les voies publiques et les autres propriétés qui le cernent. Le terrain d'assiette peut être constitué d'une ou plusieurs parcelles cadastrales, appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

**Terrasses** : les terrasses sont non comprises dans le calcul de l'emprise au sol. Les terrasses d'une hauteur supérieure à 0,60m par rapport au sol naturel sont prises en compte dans les règles de prospect et d'emprise au sol.

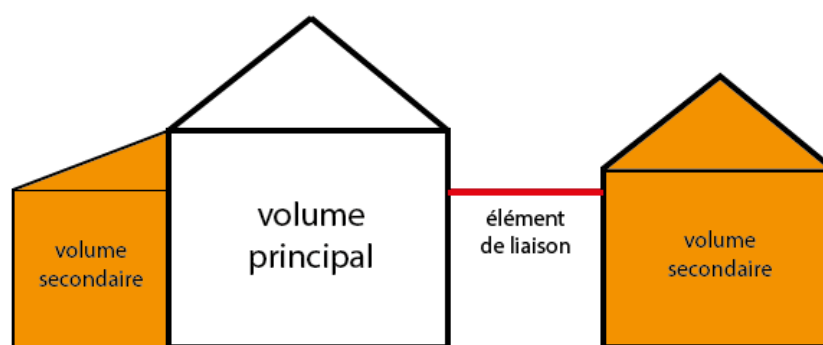
**Voie** : la notion de voie recouvre les voies ouvertes à la circulation générale, c'est-à-dire toutes les voies publiques ou privées, existantes ou prévues au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, quel que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasses même privées, etc.).

### **Volumes et éléments de liaison**

On entend par « volume principal » d'une ou de plusieurs constructions formant un ensemble architectural, le volume le plus important et qui, généralement, a le faite le plus haut.

On entend par « volume secondaire », un volume distinct du volume principal de par la présence d'un décrochement résultant notamment de hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles du volume principal.

Le volume secondaire peut être raccordé au volume principal par un élément de liaison.









# **TITRE I. DISPOSITIONS ET REGLES GENERALES**



## **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION ET PORTEE GENERALE DU DOCUMENT**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire des communes suivantes (Communauté de communes de Neste-Barousse).

|            |                  |                        |
|------------|------------------|------------------------|
| Anères     | Gembrie          | Saint-Laurent-de-Neste |
| Anla       | Générest         | Sainte-Marie           |
| Antichan   | Hautaget         | Saint-Paul             |
| Aventignan | Ilheu            | Saléchan               |
| Aveux      | Izaourt          | Samuran                |
| Bertren    | Lombrès          | Sarp                   |
| Bize       | Loures-Barousse  | Seich                  |
| Bizous     | Mauléon-Barousse | Siradan                |
| Bramevaque | Mazères-de-Neste | Sost                   |
| Cantaous   | Montégut         | Thèbe                  |
| Cazarilh   | Montsérié        | Tibiran-Jaunac         |
| Créchets   | Nestier          | Troubat                |
| Esbareich  | Nistos           | Tuzaguet               |
| Ferrère    | Ourde            |                        |
| Gaudent    | Sacoué           |                        |

Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

### **Règlement National d'Urbanisme (RNU)**

Les règles du PLUi se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLUi :

- Article R. 111-2 : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

- Article R. 111-4 : « le projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales s’il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d’un site ou de vestiges archéologiques ».
- Article R. 111-26 : « le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d’environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l’environnement. Le projet peut n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l’environnement ».
- Article R. 111-27 : « le projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l’aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales ».

#### Autres législations

Sont annexés les documents suivants applicables sur tout ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLUi :

- Les servitudes d’utilité publique prévues aux articles L. 151-43 et R. 151-51 (annexe) du Code de l’Urbanisme concernant le territoire communal.
- L’arrêté préfectoral du 23 décembre 2014 pris en application de la loi n°921444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres.
- Périmètres visés aux articles R. 151-52, R. 151-53 du Code de l’Urbanisme.
- Les périmètres à l’intérieur desquels s’applique le droit de préemption urbain défini à l’article L. 211-1 et suivants du Code de l’Urbanisme.

### **ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE**

Le PLUi délimite :

- Des zones urbaines (U), des zones à urbaniser (AU), des zones agricoles (A) et des zones naturelles (N),
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d’intérêt général, aux espaces verts ainsi qu’aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (article L.151-41 du Code de l’Urbanisme),
- Les éléments de paysage identifiés (cf. article L151-19 et L151-23 du code de l’urbanisme).

### **ARTICLE 4 : DEROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Les conditions de dérogations à une ou plusieurs règles du PLUi sont définies aux articles L152-3 à L152-5 du code de l’urbanisme.

### **ARTICLE 5 : RECONSTRUCTION D’UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS**

La reconstruction à l’identique d’un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu’il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l’article L.111-15 du Code de l’Urbanisme en vigueur au moment de l’approbation du PLUi.

## **ARTICLE 6 : OUVRAGES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- Des réseaux divers : eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique,
- Des voies de circulations terrestres, ferroviaires, aériennes,

Peut être autorisée en dérogation des articles « hauteur maximale des constructions », « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques », « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives », « qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » de chaque zone.

Toute justification technique doit être produite pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation ou du parti qui déroge à la règle.

## **ARTICLE 7 : LES ELEMENTS (ARTICLES L. 151-19 ET L151-23 DU CODE DE L'URBANISME) A PROTEGER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER**

Il est rappelé qu'au titre de l'article R421-17-1 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16, les travaux de ravalement doivent être précédés d'une déclaration préalable dès lors qu'ils sont effectués sur tout ou partie d'une construction existante.

Le règlement graphique identifie :

- Les éléments de patrimoine naturel à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
- Les éléments de paysage (patrimoine bâti et ensemble remarquable) à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, il est rappelé :

- Qu'au titre de l'article R421-23 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.
- Qu'au titre de l'article R421-28 du code de l'urbanisme, doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par le plan local d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L.151-23.

### **DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX LINEAIRES BOISES ET ESPACES BOISES IDENTIFIES AU REGLEMENT GRAPHIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par des plantations équivalentes d'essence locale ou adaptée au changement climatique (sur une logique d'ensemble de cohérence de la masse boisée).

Lorsque des alignements végétaux sont identifiés le long d'un chemin ou d'un cours d'eau, les effets réglementaires du PLUi s'appliquent sur les deux rives du chemin ou du cours d'eau dès lors qu'ils sont longés par des linéaires.

De façon dérogatoire, un abattage de masse boisée peut être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

**DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES HUMIDES IDENTIFIEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

Dans les secteurs de zones humides identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont interdits tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptibles de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides, notamment : les affouillements et exhaussements des sols, l'assèchement, le remblaiement ou le comblement, les dépôts divers, la création de plans d'eau artificiels et l'imperméabilisation des sols. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des milieux présents.

**DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ENSEMBLES REMARQUABLES IDENTIFIES AU REGLEMENT GRAPHIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

Toutes constructions ou aménagements réalisés dans l'emprise du patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme devront être conçus de façon à préserver au mieux les caractéristiques majeures de ces ensembles :

- Maintien de l'équilibre entre masses bâties et masses non bâties,
- Préservation du patrimoine végétal arboré selon un principe d'ensemble, et non sur les arbres ou arbustes considérés individuellement.

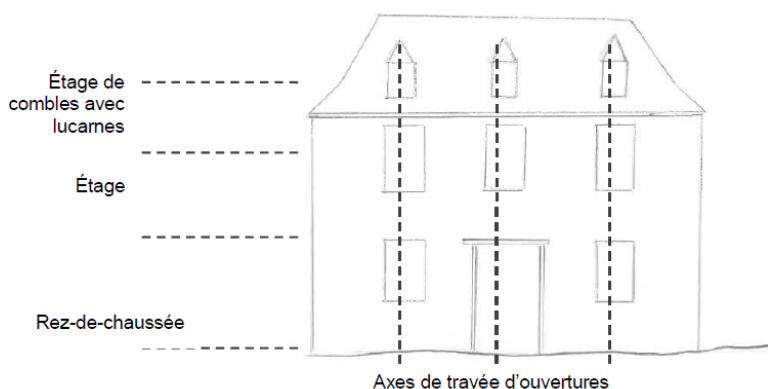
**DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI IDENTIFIES AU REGLEMENT GRAPHIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

La démolition des éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L151-19 du CU est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

L'entretien, la restauration et la modification des éléments de patrimoine bâti recensés devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques de l'élément de patrimoine bâti identifié, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine.

En outre, pour les constructions, il faudra respecter la composition et l'ordonnancement général des façades.

La composition architecturale telle que déterminée par les alignements de travée d'ouverture, l'homogénéité des formes des baies par travées et par niveaux sera respectée dans les travaux de restauration et de modification de la façade principale.



**ARTICLE 8**      **PERMIS DE DEMOLIR**

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire des communes peut être soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et aux délibérations des conseils municipaux.

**ARTICLE 9**      **CLOTURES**

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- d) Dans une commune ou partie de la commune où le Conseil Municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

**Sont soumises à déclaration préalable l'édification de clôtures autres qu'agricoles et forestières conformément à la délibération du conseil communautaire.**



## **ARTICLE 10 : RISQUE INONDATION**

Dans les secteurs concernés par un risque inondation identifié sur le document graphique du règlement, il convient de prendre en compte les dispositions suivantes :

- Interdire la réalisation de remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées,
- Interdire le stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau, sauf si le site est situé au-dessus des Plus Hautes Eaux Connues,
- Interdire la création de nouveaux campings,
- Interdire les sous-sols (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée uniquement pour les locaux techniques indispensables au fonctionnement de la construction autorisée, sous réserve de ne pas exposer de matériels ou installations sensibles à l'eau),
- L'implantation de bâtiment devra se faire dans le sens principal d'écoulement des eaux en cas de crue. Une exception pourra être définie pour les bâtiments de surface limitée (inférieure à 200 m<sup>2</sup>) qui ont une forme carrée,
- Les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique,
- Interdire la création de terrains de caravanage et d'aires d'accueil des gens du voyage,
- La plantation d'arbres de haute tige respectera un espace minimal de 4 mètres entre les arbres.

## **ARTICLE 11    DEFINITION DES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS**

Chaque destination et sous-destination fait l'objet d'une définition dans le cadre des articles R.151-27 à 29 du code de l'urbanisme « définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu » :

| <i><b>Destinations</b></i>                 | <i><b>Sous-destinations</b></i>                                  |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>Exploitation agricole et forestière</b> | <i>Exploitation agricole</i>                                     |
|                                            | <i>Exploitation forestière</i>                                   |
| <b>Habitation</b>                          | <i>Logement</i>                                                  |
|                                            | <i>Hébergement</i>                                               |
| <b>Commerce et activité de service</b>     | <i>Artisanat et commerce de détail</i>                           |
|                                            | <i>Restauration</i>                                              |
|                                            | <i>Commerce de gros</i>                                          |
|                                            | <i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i> |
|                                            | <i>Cinéma</i>                                                    |
|                                            | <i>Hôtels</i>                                                    |

|                                                               |                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                               | <i>Autres hébergements touristiques</i>                                                   |
| <b>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</b> | <i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i> |
|                                                               | <i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>        |
|                                                               | <i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>                        |
|                                                               | <i>Salles d'art et de spectacles</i>                                                      |
|                                                               | <i>Équipements sportifs</i>                                                               |
|                                                               | <i>Lieux de culte</i>                                                                     |
|                                                               | <i>Autres équipements recevant du public</i>                                              |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>  | <i>Industrie</i>                                                                          |
|                                                               | <i>Entrepôt</i>                                                                           |
|                                                               | <i>Bureau</i>                                                                             |
|                                                               | <i>Centre de congrès et d'exposition</i>                                                  |
|                                                               | <i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>                                                 |

#### **ARTICLE 12 : OAP « PAYSAGE »**

Les occupations et utilisations de sols autorisées dans les zones devront être compatibles avec les dispositions émises dans l'OAP thématique Patrimoine intégrée dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi).

#### **ARTICLE 13 : OAP « TRAME VERTE ET BLEUE- PAYSAGE »**

Les occupations et utilisations de sols autorisées dans les zones devront être compatibles avec les dispositions émises dans l'OAP thématique TVB intégrée dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi).



## **TITRE II.**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE**



## ZONES UA

*Zone Urbaine de centre-bourg ancien. Les secteurs UA1 désignent les centres anciens où des hauteurs supérieures sont admises.*

## ZONES UA

## SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE 1-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

| <i>Destinations</i>                        | <i>Sous-destinations</i>                                         | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions particulières</i>                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Exploitation agricole et forestière</i> | <i>Exploitation agricole</i>                                     | X                 | <i>Les extensions des constructions à destination agricole existantes à la date d'approbation du PLUi et leurs mises aux normes sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat</i> |
|                                            | <i>Exploitation forestière</i>                                   | X                 |                                                                                                                                                                                                                                    |
| <i>Habitation</i>                          | <i>Logement</i>                                                  |                   |                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                            | <i>Hébergement</i>                                               |                   |                                                                                                                                                                                                                                    |
| <i>Commerce et de activité service</i>     | <i>Artisanat et commerce de détail</i>                           |                   | <i>Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité</i>                                                                                 |
|                                            | <i>Restauration</i>                                              |                   |                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                            | <i>Commerce de gros</i>                                          | X                 |                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                            | <i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i> |                   |                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                            | <i>Hôtels</i>                                                    |                   |                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                            | <i>Autre hébergement touristique</i>                             |                   |                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                            | <i>Cinéma</i>                                                    |                   |                                                                                                                                                                                                                                    |

## ZONES UA

| <i>Destinations</i>                                           | <i>Sous-destinations</i>                                                                  | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions particulières</i> |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</b> | <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> |                   |                                                 |
|                                                               | <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>        |                   |                                                 |
|                                                               | <b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>                        |                   |                                                 |
|                                                               | <b>Salle d'art et de spectacle</b>                                                        |                   |                                                 |
|                                                               | <b>Équipements sportifs</b>                                                               |                   |                                                 |
|                                                               | <b>Autres équipements recevant du public</b>                                              |                   |                                                 |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>  | <b>Industrie</b>                                                                          | <b>X</b>          |                                                 |
|                                                               | <b>Entrepôt</b>                                                                           | <b>X</b>          |                                                 |
|                                                               | <b>Bureau</b>                                                                             |                   |                                                 |
|                                                               | <b>Centre de congrès et d'exposition</b>                                                  |                   |                                                 |

| <i>Usages des sols</i>                                                                                                              | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions particulières</i>                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</b> | <b>X</b>          |                                                                                                                                       |
| <b>Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger</b>          | <b>X</b>          |                                                                                                                                       |
| <b>Caravanes isolées /résidences démontables</b>                                                                                    | <b>X</b>          |                                                                                                                                       |
| <b>Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</b>                                                                 | <b>X</b>          |                                                                                                                                       |
| <b>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</b>                                                          | <b>X</b>          |                                                                                                                                       |
| <b>Les affouillements et exhaussement des sols</b>                                                                                  |                   | <b>Autorisés sous condition qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone</b> |



## ZONES UA

**Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)**, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du PPRI.

**Dans les secteurs soumis au risque inondation** identifiés au règlement graphique (hors PPRI), les occupations et utilisations des sols autorisées dans la zone devront respecter les dispositions de l'article 10 des dispositions générales.

### **ARTICLE 1-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sur les voies identifiées sur le document graphique au titre de l'article R.151-37, 4° du Code de l'urbanisme, le changement de destination des constructions commerciales ou d'activité de service existantes en rez-de-chaussée à la date d'approbation du PLUi est interdit.

**Sur les secteurs identifiés sur le document graphique au titre de l'article R.151-38, 3° du Code de l'urbanisme et pour les opérations d'ensemble de plus de 20 logements, un pourcentage minimal de 15% de logements sociaux ou conventionnés sera réalisé ; sont concernées les communes de Loures-Barousse, Saint-Laurent-de-Neste.**

### SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

#### **ARTICLE 2-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

##### ➤ **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

###### EN UA :

La hauteur des constructions mesurée telle que mentionnée dans le lexique du présent règlement ne doit pas excéder :

- 8 mètres à la sablière,
- Si la hauteur des bâtiments limitrophes dépasse 8 mètres à la sablière, la hauteur maximale autorisée de la construction est celle des bâtiments limitrophes.

###### En UA1 :

La hauteur des constructions mesurée telle que mentionnée dans le lexique du présent règlement ne doit pas excéder :

- 11 mètres à la sablière,
- Si la hauteur des bâtiments limitrophes dépasse 8 mètres à la sablière, la hauteur maximale autorisée de la construction est celle des bâtiments limitrophes.

###### En UA et UA1 :

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### ➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Soit les constructions principales, soit une annexe, soit un mur de clôture, doit être implanté :

- A l'alignement des voies et emprises publiques,
- Soit à l'alignement des constructions limitrophes si ces dernières sont en retrait de la voie ou de l'emprise publique.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Lorsque le projet concerne une parcelle comprise entre deux voies ou à l'angle de deux voies. Dès lors, la règle d'implantation par rapport à l'alignement ne concernera que l'une ou l'autre des voies,
- Pour les réhabilitations, les extensions et les aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour les piscines non couvertes ou les annexes d'une hauteur inférieure à 3,5 m à la sablière ou à l'acrotère,
- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### ➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont implantées

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance minimale de 4 mètres,

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les réhabilitations, les extensions et les aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour les annexes d'une hauteur inférieure à 3,5 m à la sablière ou à l'acrotère,
- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **ARTICLE 2-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### ➤ **ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS**

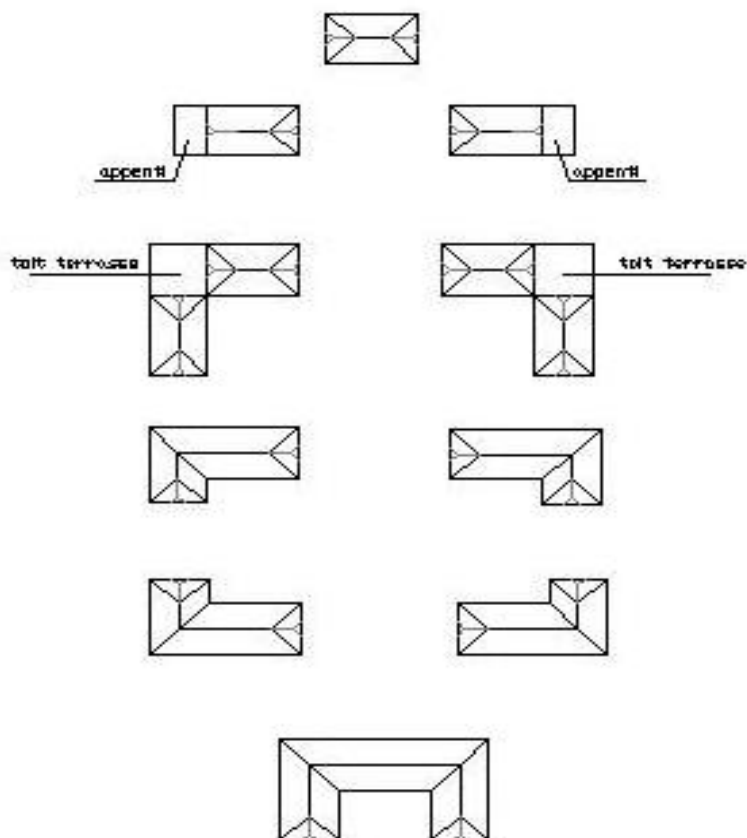
#### **LES PRESENTES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS AUX EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIFS**

Les constructions, qu'elles soient d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, doivent être conçues de manière à préserver le caractère du paysage naturel ou urbain environnant.

Des dérogations aux prescriptions des paragraphes suivants pourront être accordées afin de faciliter la mise en œuvre de projets d'habitats bioclimatiques, à condition que ces projets ne portent pas atteinte à l'architecture ni au caractère du paysage naturel ou urbain environnant

#### ***VOLUMETRIE***

Les constructions présenteront des volumes simples (plans orthogonaux).



## FAÇADES

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les couleurs des façades des annexes (garage, abris de jardin, etc...) devront être identiques à celles de la construction principale.

Les enduits seront de type enduit à la chaux ou enduit de substitution d'aspect équivalent.

La couleur des façades sera de teinte claire et chaude, neutre (par exemple : blanc, beige léger, sable, gris) ou légèrement colorée (ocre jaune, brique) sans être vive, en respectant les couleurs de palette de l'annexe 1.

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, les travaux devront reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

Les façades en bardages bois seront soit peintes comme les façades enduites (teinte claire et chaude, neutre), soit de teinte naturelle, soit lasurées brun foncé ou gris foncé.

Les constructions à ossature bois présenteront un parement maçonné ou un bardage.

Les maisons dites « containers » seront interdites sauf si elles sont habillées d'un bardage d'aspect équivalent à l'architecture environnante.

## MENUISERIES ET OUVERTURES

Les portes-fenêtres sont autorisées.

En façade sur rue ou emprise publique, les portes fenêtres sont autorisées à condition de s'inscrire harmonieusement dans la composition de la façade.

La couleur des menuiseries devra respecter les couleurs de la palette de l'annexe 1.

## COUVERTURES

La pente minimale de toiture est de 35 %. Les toitures doivent être adaptées aux types de couvertures du secteur géographique environnant.

Les toitures terrasses, les toitures à un pan et les pentes inférieures à 35% ne seront autorisées que pour réaliser :

- Des éléments de liaison,
- Les volumes secondaires à la construction principale (garage, véranda, appentis, ...),
- Les annexes.

Les matériaux de couverture (hors toits terrasses) seront en tuile plate ou tuile canal dans des tons uniformes brun, rouge ou rouge vieilli, ou en ardoise naturelle ou assimilées dans la forme et dans l'aspect. Les tuiles noires sont autorisées ; est également autorisé le bac acier dans les tons foncés (le rouge étant interdit) dans le cadre de réhabilitation uniquement.

Les toitures pourront être restaurées en respectant l'architecture, les formes et les pentes d'origine.

Toutefois pourront être admis :

- Une pente plus faible pour les constructions annexes, les volumes secondaires de la construction principale et les bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels,
- Des matériaux de couverture différents pour les constructions annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup> et les volumes secondaires de la construction principale dont la pente de toit est inférieure à 80%,
- Une restauration à l'identique des toitures existantes à la date d'approbation du PLUi.
- Dérogation pour les toitures dont la pente est inférieure à 80 % pourront être autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou qu'elles constituent un élément de liaison entre deux bâtiments

### ➤ CLOTURES

*Les règles suivantes ne s'appliquent pas pour les clôtures existantes avant la date d'approbation du PLUi.*

#### **Clôtures en limite de voie et emprise publique**

Divers types de clôtures peuvent être autorisées en fonction de l'aspect du quartier et des types de clôture dominants :

- Murs pleins dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1.8m
- D'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Murs bahuts dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0.9m. La hauteur totale de la clôture étant limitée à 1.8m

Les panneaux occultants sont interdits en limite sur voie ou emprise publique.

Les clôtures végétales seront constituées d'un mélange d'espèces végétales adaptées.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, est interdit.

Des clôtures autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Si dispositions spécifiques dans les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLUi)
- La limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieur

#### **Clôtures en limites séparatives**

La hauteur totale ne devra pas dépasser 1.8m par rapport au terrain naturel.

### ➤ OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

## ZONES UA

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre sont interdits. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

### ➤ DISPOSITION POUR LES EDIFICES ET ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL IDENTIFIE ET FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Pour les constructions repérées au titre de l'article L.151-19 sur le document graphique du règlement, l'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution d'origine naturelle destinés à maintenir l'aspect et l'unité architecturale d'ensemble.

### ➤ OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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 :

Les panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude seront disposés :

- Soit en intégration à la toiture,
- Soit en superstructure. Dans ce cas, les panneaux respecteront la pente principale du toit et la surépaisseur ne dépassera pas 30 centimètres.

#### Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

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.

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.

#### Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être non visibles depuis l'espace public.

#### Cas des cuves de combustible (gaz)

Elles devront être non visibles depuis l'espace public et dissimulées par un aménagement paysager approprié de type haie végétale.

## **ARTICLE 2-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### ➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Au moins 20% du terrain d'assiette du projet doit être maintenue en « pleine terre ».

Lorsque le coefficient de pleine terre existant est inférieur au pourcentage fixé précédemment ce dernier ne pourra être inférieur à 10%.

### ➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas de destruction, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, une destruction ponctuelle peut-être autorisée :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie, de création d'un accès ou de passage de réseaux.

## **ARTICLE 2-4 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et correspondre aux besoins de la construction.



### SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### **ARTICLE 3-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

#### **ARTICLE 3-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol. Les réseaux non souterrains (de type canalisation aérienne) doivent respecter le caractère des lieux et des constructions principales ou avoisinantes, notamment en termes de couleur et d'aspect.

##### **2.1 EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **2.2 EAUX USEES**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement ou dotée d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en l'absence d'assainissement collectif.

##### **2.3 EAUX PLUVIALES**

**Pour les communes couvertes par un schéma d'eaux pluviales**, les constructions\* ou installations devront être conformes aux prescriptions du schéma annexé au PLUi.

**Pour les autres communes, les dispositions suivantes s'appliquent :**

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur. Phrase importante à conserver pour ouvrir la possibilité à tous les projets

## ZONES UA

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

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

### 2.4 AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

### 2.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

## ZONES UB

*Zone urbaine périphérique du centre historique et à l'urbanisation d'extension récente*

## ZONES UB

## SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE 1-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

| Destinations                        | Sous-destinations                                         | Interdites | Autorisées sous conditions particulières                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole                                     | X          | Les constructions à destination agricoles sont autorisées à condition de ne pas être destinées à abriter des animaux<br><br>Les extensions des constructions à destination agricole existantes à la date d'approbation du PLUi et leurs mises aux normes sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat |
|                                     | Exploitation forestière                                   | X          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Habitation                          | Logement                                                  |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                     | Hébergement                                               |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Commerce et de activité service     | Artisanat et commerce de détail                           |            | Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité                                                                                                                                                                                                             |
|                                     | Restauration                                              |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                     | Commerce de gros                                          | X          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                     | Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                     | Hôtel                                                     |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                     | Autre hébergement touristique                             |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

## ZONES UB

| <i>Destinations</i>                                           | <i>Sous-destinations</i>                                                                  | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions particulières</i>                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                               | <i>Cinéma</i>                                                                             |                   |                                                                                                                                            |
| <i>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</i> | <i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i> |                   |                                                                                                                                            |
|                                                               | <i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>        |                   |                                                                                                                                            |
|                                                               | <i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>                        |                   |                                                                                                                                            |
|                                                               | <i>Salle d'art et de spectacle</i>                                                        |                   |                                                                                                                                            |
|                                                               | <i>Équipements sportifs</i>                                                               |                   |                                                                                                                                            |
|                                                               | <i>Autres équipements recevant du public</i>                                              |                   |                                                                                                                                            |
| <i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>  | <i>Industrie</i>                                                                          | <i>X</i>          |                                                                                                                                            |
|                                                               | <i>Entrepôt</i>                                                                           |                   | <i>Sous réserve qu'elles soient nécessaires à une activité existante sur la même unité foncière ou en extension d'un entrepôt existant</i> |
|                                                               | <i>Bureau</i>                                                                             |                   |                                                                                                                                            |
|                                                               | <i>Centre de congrès et d'exposition</i>                                                  |                   |                                                                                                                                            |

| <i>Usages des sols</i>                                                                                                              | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions particulières</i>                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i> | <i>X</i>          |                                                                                                                                       |
| <i>Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger</i>          | <i>X</i>          |                                                                                                                                       |
| <i>Caravanes isolées /résidences démontables</i>                                                                                    | <i>X</i>          |                                                                                                                                       |
| <i>Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>                                                                 | <i>X</i>          |                                                                                                                                       |
| <i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</i>                                                          | <i>X</i>          |                                                                                                                                       |
| <i>Les affouillements et exhaussement des sols</i>                                                                                  |                   | <i>Autorisés sous condition qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone</i> |

## ZONES UB

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du PPRI.

Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés au règlement graphique, les occupations et utilisations des sols autorisées dans la zone devront respecter les dispositions de l'article 10 des dispositions générales.

### ARTICLE 1-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sur les secteurs identifiés sur le document graphique au titre de l'article R.151-38, 3° du Code de l'urbanisme et pour les opérations d'ensemble de plus de 20 logements, un pourcentage minimal de 15% de logements sociaux ou conventionnés sera réalisé ; sont concernées **les communes de Loures-Barousse, Saint-Laurent-de-Neste.**

### SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

#### **ARTICLE 2-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

##### ➤ **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans la zone UB, l'emprise au sol maximale des constructions devra être inférieure ou égale à 40% du terrain d'assiette du projet.

Dans le cas d'une réhabilitation, d'extension ou de création d'annexes à une construction existante à la date d'approbation du PLUi qui conduirait à un coefficient d'emprise au sol supérieur à celui autorisé, la règle suivante s'applique :

$$\text{CES maximum autorisé} = \text{CESe (coefficient d'emprise au sol existant à la date d'approbation du PLUi)} + 5\%$$

##### ➤ **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions mesurée telle que mentionnée dans le lexique du présent règlement ne doit pas excéder 7 mètres à la sablière.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### ➤ **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Soit les constructions principales, soit une annexe, soit un mur de clôture, doit être implanté :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques,
- Soit présenter un retrait de 5 m maximum



Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les réhabilitations, les extensions et les aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour les annexes d'une hauteur inférieure à 3,5 m à la sablière ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse,
- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### ➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont implantées

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance minimale de 4 m,

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les réhabilitations, les extensions et les aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour les annexes d'une hauteur inférieure à 3,5 m à la sablière ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse,
- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE 2-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### ➤ ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

#### **LES PRESENTES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS AUX EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIFS**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère du contexte environnant (paysage naturel ou urbain).

Dans le cadre de projets prenant en compte les préceptes de l'architecture bioclimatique, à choisir :

- Des dérogations aux prescriptions contenues dans ce paragraphe pourront être autorisées, afin de faciliter la mise en œuvre de ces projets.
- Ne portant pas atteinte à l'architecture au caractère du contexte environnant (paysage naturel ou urbain).

## ZONES UB

### FAÇADES

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les couleurs des façades des annexes (garage, abris de jardin, etc...) devront être identiques à celles de la construction principale.

Les enduits seront de type enduit à la chaux ou enduit de substitution d'aspect équivalent.

La couleur des façades sera de teinte claire et chaude, neutre (par exemple : blanc, beige léger, sable, gris) ou légèrement colorée (ocre jaune, brique) sans être vive, en respectant les couleurs de palette de l'annexe 1.

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, les travaux devront reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

Les façades en bardages bois seront soit peintes comme les façades enduites (teinte claire et chaude, neutre), soit de teinte naturelle, soit lasurées brun foncé ou gris foncé.

Les constructions à ossature bois présenteront un parement maçonné ou un bardage.

Les maisons dites « containers » seront interdites sauf si elles sont habillées d'un bardage d'aspect équivalent à l'architecture environnante.

### MENUISERIES ET OUVERTURES

Les portes-fenêtres sont autorisées.

En façade sur rue ou emprise publique, les portes fenêtres sont autorisées à condition de s'inscrire harmonieusement dans la composition de la façade.

La couleur des menuiseries devra s'inspirer des tons de la palette des teintes de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine des Hautes-Pyrénées

### COUVERTURES

La pente minimale de toiture est de 35 %. Les toitures doivent être adaptées aux types de couvertures du secteur géographique environnant.

Les toitures terrasses, les toitures à un pan et les pentes inférieures à 35% ne seront autorisées que pour réaliser :

- Des éléments de liaison,
- Les volumes secondaires à la construction principale (garage, véranda, appentis, ...),
- Les annexes.

Les matériaux de couverture (hors toits terrasses) seront en tuile plate ou tuile canal dans des tons uniformes brun, rouge ou rouge vieilli, ou en ardoise naturelle ou assimilées dans la forme et dans l'aspect. Les tuiles noires sont autorisées ; est également autorisé le bac acier dans les tons foncés (le rouge étant interdit) dans le cadre de réhabilitation uniquement.

Les toitures pourront être restaurées en respectant l'architecture, les formes et les pentes d'origine.

Toutefois pourront être admis :

- Une pente plus faible pour les constructions annexes, les volumes secondaires de la construction principale et les bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels,

## ZONES UB

- Des matériaux de couverture différents pour les constructions annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup> et les volumes secondaires de la construction principale dont la pente de toit est inférieure à 80%,
- Une restauration à l'identique des toitures existantes à la date d'approbation du PLUi.
- Dérogation pour les toitures dont la pente est inférieure à 80 % pourront être autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou qu'elles constituent un élément de liaison entre deux bâtiments

### ➤ CLOTURES

*Les règles suivantes ne s'appliquent pas pour les clôtures existantes avant la date d'approbation du PLUi.*

#### **Clôtures en limite de voie et emprise publique**

Divers types de clôtures peuvent être autorisées en fonction de l'aspect du quartier et des types de clôture dominants :

- Murs pleins dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1.6m
- D'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Murs bahuts dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0.9m. La hauteur totale de la clôture étant limitée à 1.6m

Les clôtures végétales seront constituées d'un mélange d'espèces végétales adaptées.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, est interdit.

Des clôtures autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Si dispositions spécifiques dans les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLUi)
- La limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieur

#### **Clôtures en limites séparatives**

La hauteur totale ne devra pas dépasser 1.6m par rapport au terrain naturel.

### ➤ OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre sont interdits. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

## ZONES UB

### ➤ DISPOSITION POUR LES EDIFICES ET ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL IDENTIFIE ET FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Pour les constructions repérées au titre de l'article L.151-19 sur le document graphique du règlement, l'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution d'origine naturelle destinés à maintenir l'aspect et l'unité architecturale d'ensemble.

### ➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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 :

Les panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude seront disposés :

- Soit en intégration à la toiture,
- Soit en superstructure. Dans ce cas, les panneaux respecteront la pente principale du toit et leur épaisseur ne dépassera pas 20 centimètres.

Les panneaux solaires devront offrir une discrétion maximale en recherchant une teinte assurant un fondu avec le matériau dominant de couverture.

#### Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

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.

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.

#### Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être non visibles depuis l'espace public.

#### Cas des cuves de combustible (gaz)

Elles devront être non visibles depuis l'espace public et dissimulées par un aménagement paysager approprié de type haie végétale.

## **ARTICLE 2-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### ➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Au moins 30% du terrain d'assiette du projet doit être maintenue en « pleine terre ».

Lorsque à la date d'approbation du PLUi, le coefficient de pleine terre est inférieur au pourcentage fixé précédemment, ce dernier ne pourra être inférieur à 20%.

## ZONES UB

### ➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas de destruction, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, une destruction ponctuelle peut-être autorisée :

- Au regard de l'état phytosanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès,
- Dans le cas d'un renforcement ou d'une création de réseaux.

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements, devront aménager :

- Un espace collectif qui sera planté et aménagé soit en espace vert, soit en aire de jeux à raison de 10% minimum du terrain d'assiette du projet,
- Des aires de stationnement plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements. Ces plantations pourront être implantées soit de façon isolée soit sous forme de bosquets.

## ARTICLE 2-4 : STATIONNEMENT

*Cet article concerne :*

- *Les constructions nouvelles,*
- *Les extensions de constructions existantes de plus de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher,*
- *Les changements de destination des constructions.*

## ZONES UB

### Règle générale

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

### Nombre de places

Le nombre de places exigées est calculé par application des normes ci-après :

| <i>Destinations de la construction</i>                                                       | <i>Aires de stationnement à prévoir à minima</i>                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>HABITATION</b>                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <i>Constructions à usage de logement</i>                                                     | <i>Deux places par logement.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <i>Opération d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements</i>                            | <i>Deux places par logement</i><br><i>Et</i><br><i>1 place supplémentaire par tranche de 4 logements destinée à l'accueil des visiteurs (arrondie à la valeur supérieure).</i><br><i>Il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.</i> |
| <i>Constructions à usage de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat</i>     | <i>Une place par logement</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <i>Constructions à usage d'hébergement</i>                                                   | <i>Une place de stationnement par tranche de trois places d'hébergement (arrondie à la valeur supérieure).</i>                                                                                                                                                                                                             |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <i>Constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique</i>                           | <i>Une place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par chambre (arrondie à la valeur supérieure).</i>                                                                                                                                                                         |
| <i>Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et activité de services</i> | <i>Une place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher sans être inférieure à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).</i>                                                                                                                                                       |
| <i>Restauration</i>                                                                          | <i>Une place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).</i>                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <i>Constructions à usage de bureau</i>                                                       | <i>Une place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).</i>                                                                                                                                                                                                                 |

## ZONES UB

### Stationnement des deux-roues

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis. Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement sécurisé pour les deux-roues :

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble visant la création de 10 logements minimum à raison d'une place pour 3 logements (1,5 m<sup>2</sup> par place),
- Pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et de bureau de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (1,5 m<sup>2</sup> par place).

*La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.*

### SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### **ARTICLE 3-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

#### **ARTICLE 3-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol. Les réseaux non souterrains (de type canalisation aérienne) doivent respecter le caractère des lieux et des constructions principales ou avoisinantes, notamment en termes de couleur et d'aspect.



## ZONES UB

### 2.1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2.2 EAUX USEES

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement ou dotée d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en l'absence d'assainissement collectif.

### 2.3 EAUX PLUVIALES

**Pour les communes couvertes par un schéma d'eaux pluviales**, les constructions\* ou installations devront être conformes aux prescriptions du schéma annexé au PLUi.

**Pour les autres communes, les dispositions suivantes s'appliquent :**

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur. Phrase importante à conserver pour ouvrir la possibilité à tous les projets.

### AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

### 2.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

## ZONES UD

*Zones Urbaine dédiée aux équipements de l'internat et à la colonie de vacances.*

## ZONES UD

## SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE 1-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

| <i>Destinations</i>                                           | <i>Sous-destinations</i>                                                                  | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions particulières</i>                                       |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Exploitation agricole et forestière</i>                    | <i>Exploitation agricole</i>                                                              | X                 |                                                                                       |
|                                                               | <i>Exploitation forestière</i>                                                            | X                 |                                                                                       |
| <i>Habitation</i>                                             | <i>Logement</i>                                                                           |                   |                                                                                       |
|                                                               | <i>Hébergement</i>                                                                        |                   |                                                                                       |
| <i>Commerce et de service</i>                                 | <i>Artisanat et commerce de détail</i>                                                    |                   | <i>Sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat</i> |
|                                                               | <i>Restauration</i>                                                                       |                   |                                                                                       |
|                                                               | <i>Commerce de gros</i>                                                                   | X                 |                                                                                       |
|                                                               | <i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>                          |                   |                                                                                       |
|                                                               | <i>Hôtel</i>                                                                              | X                 |                                                                                       |
|                                                               | <i>Autre hébergement touristique</i>                                                      |                   |                                                                                       |
|                                                               | <i>Cinéma</i>                                                                             | X                 |                                                                                       |
| <i>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</i> | <i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i> |                   |                                                                                       |
|                                                               | <i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>        |                   |                                                                                       |
|                                                               | <i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>                        |                   |                                                                                       |

## ZONES UD

| <i>Destinations</i>                                          | <i>Sous-destinations</i>                     | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions particulières</i> |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------|
|                                                              | <i>Salle d'art et de spectacle</i>           | <i>X</i>          |                                                 |
|                                                              | <i>Équipements sportifs</i>                  |                   |                                                 |
|                                                              | <i>Autres équipements recevant du public</i> |                   |                                                 |
| <i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i> | <i>Industrie</i>                             | <i>X</i>          |                                                 |
|                                                              | <i>Entrepôt</i>                              | <i>X</i>          |                                                 |
|                                                              | <i>Bureau</i>                                | <i>X</i>          |                                                 |
|                                                              | <i>Centre de congrès et d'exposition</i>     | <i>X</i>          |                                                 |

| <i>Usages des sols</i>                                                                                                              | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions particulières</i>                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i> | <i>X</i>          |                                                                                                                                       |
| <i>Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger</i>          | <i>X</i>          |                                                                                                                                       |
| <i>Caravanes isolées /résidences démontables</i>                                                                                    | <i>X</i>          |                                                                                                                                       |
| <i>Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>                                                                 | <i>X</i>          |                                                                                                                                       |
| <i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</i>                                                          | <i>X</i>          |                                                                                                                                       |
| <i>Les affouillements et exhaussement des sols</i>                                                                                  |                   | <i>Autorisés sous condition qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone</i> |

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du PPRI.

Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés au règlement graphique, les occupations et utilisations des sols autorisées dans la zone devront respecter les dispositions de l'article 10 des dispositions générales.

### SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

#### **ARTICLE 2-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

##### ➤ **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans la zone UD, l'emprise au sol maximale des constructions devra être inférieure ou égale à 40% du terrain d'assiette du projet.

Dans le cas d'une réhabilitation, d'extension ou de création d'annexes à une construction existante à la date d'approbation du PLUi qui conduirait à un coefficient d'emprise au sol supérieur à celui autorisé, la règle suivante s'applique :

$$\text{CES maximum autorisé} = \text{CESe (coefficient d'emprise au sol existant à la date d'approbation du PLUi)} + 5\%$$

##### ➤ **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions mesurée telle que mentionnée dans le lexique du présent règlement ne doit pas excéder 9 mètres à la sablière.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ZONES UD

### ➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à une distance minimale de 3 mètres.

### ➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementée.

## **ARTICLE 2-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### ➤ ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

**LES PRESENTES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS AUX EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIFS**

#### **FAÇADES**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les couleurs des façades des annexes (garage, abris de jardin, etc...) devront être identiques à celles de la construction principale.

Les enduits seront de type enduit à la chaux ou enduit de substitution d'aspect équivalent.

La couleur des façades sera de teinte claire et chaude, neutre (par exemple : blanc, beige léger, sable, gris) ou légèrement colorée (ocre jaune, brique) sans être vive, en respectant les couleurs de palette de l'annexe 1.

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, les travaux devront reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

Les façades en bardages bois seront soit peintes comme les façades enduites (teinte claire et chaude, neutre), soit de teinte naturelle, soit lasurées brun foncé ou gris foncé.

Les constructions à ossature bois présenteront un parement maçonné ou un bardage.

Les maisons dites « containers » seront interdites sauf si elles sont habillées d'un bardage d'aspect équivalent à l'architecture environnante.

#### **MENUISERIES ET OUVERTURES**

Les portes-fenêtres sont autorisées.

En façade sur rue ou emprise publique, les portes fenêtrées sont autorisées à condition de s'inscrire harmonieusement dans la composition de la façade.

#### **COUVERTURES**

La pente minimale de toiture est de 35 %. Les toitures doivent être adaptées aux types de couvertures du secteur géographique environnant.

Les toitures terrasses, les toitures à un pan et les pentes inférieures à 35% ne seront autorisées que pour réaliser :

## ZONES UD

- Des éléments de liaison,
- Les volumes secondaires à la construction principale (garage, véranda, appentis, ...),
- Les annexes.

Les matériaux de couverture (hors toits terrasses) seront en tuile plate ou tuile canal dans des tons uniformes brun, rouge ou rouge vieilli, ou en ardoise naturelle ou assimilées dans la forme et dans l'aspect. Les tuiles noires sont autorisées ; est également autorisé le bac acier dans les tons foncés (le rouge étant interdit) dans le cadre de réhabilitation uniquement.

Les toitures pourront être restaurées en respectant l'architecture, les formes et les pentes d'origine.

Toutefois pourront être admis :

- Une pente plus faible pour les constructions annexes, les volumes secondaires de la construction principale et les bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels,
- Des matériaux de couverture différents pour les constructions annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup> et les volumes secondaires de la construction principale dont la pente de toit est inférieure à 80%,
- Une restauration à l'identique des toitures existantes à la date d'approbation du PLUi.
- Dérogation pour les toitures dont la pente est inférieure à 80 % pourront être autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou qu'elles constituent un élément de liaison entre deux bâtiments

### ➤ CLOTURES

*Les règles suivantes ne s'appliquent pas pour les clôtures existantes avant la date d'approbation du PLUi.*

#### **Clôtures en limite de voie et emprise publique**

Divers types de clôtures peuvent être autorisées en fonction de l'aspect du quartier et des types de clôture dominants :

- Murs pleins dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1.6m
- D'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Murs bahuts dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0.9m. La hauteur totale de la clôture étant limitée à 1.6m

Les clôtures végétales seront constituées d'un mélange d'espèces végétales adaptées.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, est interdit.

Des clôtures autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Si dispositions spécifiques dans les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLUi)
- La limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieur



### ***Clôtures en limites séparatives***

La hauteur totale ne devra pas dépasser 1.6 m par rapport au terrain naturel.

### ➤ **OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre sont interdits. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

### ➤ **DISPOSITION POUR LES EDIFICES ET ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL IDENTIFIE ET FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

Pour les constructions repérées au titre de l'article L.151-19 sur le document graphique du règlement, l'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution d'origine naturelle destinés à maintenir l'aspect et l'unité architecturale d'ensemble.

### ➤ **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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 :**

Les panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude seront disposés :

- Soit en intégration à la toiture,
- Soit en superstructure. Dans ce cas, les panneaux respecteront la pente principale du toit et leur épaisseur ne dépassera pas 20 centimètres.

Les panneaux solaires devront offrir une discrétion maximale en recherchant une teinte assurant un fondu avec le matériau dominant de couverture.

### **Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :**

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.

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.

## ZONES UD

### Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être non visibles depuis l'espace public.

### Cas des cuves de combustible (gaz)

Elles devront être non visibles depuis l'espace public et dissimulées par un aménagement paysager approprié de type haie végétale.

## **ARTICLE 2-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### ➤ **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

Au moins 40% du terrain d'assiette du projet doit être maintenue en « pleine terre ».

### ➤ **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS**

La végétation existante présentant un intérêt environnemental ou paysager doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Des végétaux variés et d'essences locales seront privilégiés.

Les espaces boisés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L.151-19 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas de destruction, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, une destruction ponctuelle peut-être autorisée :

- Au regard de l'état phytosanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès,
- Dans le cas d'un renforcement ou d'une création de réseaux.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas de destruction, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, une destruction ponctuelle peut-être autorisée :

- Au regard de l'état phytosanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès,
- Dans le cas d'un renforcement ou d'une création de réseaux.

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements, devront aménager :

- Un espace collectif qui sera planté et aménagé soit en espace vert, soit en aire de jeux à raison de 10% minimum du terrain d'assiette du projet,

- Des aires de stationnement plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements. Ces plantations pourront être implantées soit de façon isolée soit sous forme de bosquets.

### **ARTICLE 2-4 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins nouveaux de la construction.

*Cet article concerne :*

- *Les constructions nouvelles,*
- *Les extensions de constructions existantes de plus de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher,*
- *Les changements de destination des constructions.*

#### **Règle générale**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

#### **Nombre de places**

Le nombre de places exigées est calculé par application des normes ci-après :

| <i>Destinations de la construction</i>                                                   | <i>Aires de stationnement à prévoir à minima</i>                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>HABITATION</b>                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <i>Constructions à usage de logement</i>                                                 | <i>Deux places par logement.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <i>Opération d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements</i>                        | <i>Deux places par logement</i><br><i>Et</i><br><i>1 place supplémentaire par tranche de 4 logements destinée à l'accueil des visiteurs (arrondie à la valeur supérieure).</i><br><i>Il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.</i> |
| <i>Constructions à usage de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat</i> | <i>Une place par logement</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <i>Constructions à usage d'hébergement</i>                                               | <i>Une place de stationnement par tranche de trois places d'hébergement (arrondie à la valeur supérieure).</i>                                                                                                                                                                                                             |

## ZONES UD

| <i>Destinations de la construction</i>                                    | <i>Aires de stationnement à prévoir à minima</i>                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>                                    |                                                                                                                                                    |
| <b><i>Constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique</i></b> | <i>Une place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par chambre (arrondie à la valeur supérieure).</i> |

### Stationnement des deux-roues

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis. Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement sécurisé pour les deux-roues :

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble visant la création de 10 logements minimum à raison d'une place pour 3 logements (1,5 m<sup>2</sup> par place),

*La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.*

### SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### **ARTICLE 3-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

#### **ARTICLE 3-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol. Les réseaux non souterrains (de type canalisation aérienne) doivent respecter le caractère des lieux et des constructions principales ou avoisinantes, notamment en termes de couleur et d'aspect.

##### **2.1 EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **2.2 EAUX USEES**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement ou dotée d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en l'absence d'assainissement collectif.

##### **2.3 EAUX PLUVIALES**

Pour les communes couvertes par un schéma d'eaux pluviales, les constructions\* ou installations devront être conformes aux prescriptions du schéma annexé au PLUi.

Pour les autres communes, les dispositions suivantes s'appliquent :

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur. Phrase importante à conserver pour ouvrir la possibilité à tous les projets.

## ZONES UD

### 2.4 AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

### 2.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

## ZONES UE

*Zone Urbaine dédiée aux équipements d'intérêt collectif ou de services publics.*

## ZONES UE



## SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE 1-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

| <i>Destinations</i>                                           | <i>Sous-destinations</i>                                                                  | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions particulières</i>                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Exploitation agricole et forestière</i>                    | <i>Exploitation agricole</i>                                                              | X                 |                                                                                                                                                                          |
|                                                               | <i>Exploitation forestière</i>                                                            | X                 |                                                                                                                                                                          |
| <i>Habitation</i>                                             | <i>Logement</i>                                                                           |                   |                                                                                                                                                                          |
|                                                               | <i>Hébergement</i>                                                                        | X                 |                                                                                                                                                                          |
| <i>Commerce et de service</i>                                 | <i>Artisanat et commerce de détail</i>                                                    |                   | <i>Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat</i> |
|                                                               | <i>Restauration</i>                                                                       | X                 |                                                                                                                                                                          |
|                                                               | <i>Commerce de gros</i>                                                                   | X                 |                                                                                                                                                                          |
|                                                               | <i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>                          | X                 |                                                                                                                                                                          |
|                                                               | <i>Hôtel</i>                                                                              | X                 |                                                                                                                                                                          |
|                                                               | <i>Autre hébergement touristique</i>                                                      | X                 |                                                                                                                                                                          |
|                                                               | <i>Cinéma</i>                                                                             | X                 |                                                                                                                                                                          |
| <i>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</i> | <i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i> |                   |                                                                                                                                                                          |
|                                                               | <i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>        |                   |                                                                                                                                                                          |

## ZONES UE

| Destinations                                                 | Sous-destinations                                                  | Interdites | Autorisées sous conditions particulières |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|------------|------------------------------------------|
|                                                              | <i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i> |            |                                          |
|                                                              | <i>Salle d'art et de spectacle</i>                                 |            |                                          |
|                                                              | <i>Équipements sportifs</i>                                        |            |                                          |
|                                                              | <i>Lieux de culte</i>                                              |            |                                          |
|                                                              | <i>Autres équipements recevant du public</i>                       |            |                                          |
| <i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i> | <i>Industrie</i>                                                   | X          |                                          |
|                                                              | <i>Entrepôt</i>                                                    | X          |                                          |
|                                                              | <i>Bureau</i>                                                      |            |                                          |
|                                                              | <i>Centre de congrès et d'exposition</i>                           | X          |                                          |

| Usages des sols                                                                                                                     | Interdites | Autorisées sous conditions particulières                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i> | X          |                                                                                                                                       |
| <i>Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger</i>          | X          |                                                                                                                                       |
| <i>Caravanes isolées /résidences démontables</i>                                                                                    | X          |                                                                                                                                       |
| <i>Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>                                                                 | X          |                                                                                                                                       |
| <i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation</i>                                                           | X          |                                                                                                                                       |
| <i>Les affouillements et exhaussement des sols</i>                                                                                  |            | <i>Autorisés sous condition qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone</i> |

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du PPRI.

Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés au règlement graphique, les occupations et utilisations des sols autorisées dans la zone devront respecter les dispositions de l'article 10 des dispositions générales.

### SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **ARTICLE 2-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

##### ➤ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

##### ➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à une distance minimale de 3 mètres.

##### ➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non règlementé

#### **ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

##### ➤ ASPECT GENERAL EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents.

##### **FAÇADE**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les couleurs des façades des annexes (garage, abris de jardin, etc...) devront être identiques à celles de la construction principale.

Les enduits seront de type enduit à la chaux ou enduit de substitution d'aspect équivalent.

La couleur des façades sera de teinte claire et chaude, neutre (par exemple : blanc, beige léger, sable, gris) ou légèrement colorée (ocre jaune, brique) sans être vive, en respectant les couleurs de palette de l'annexe 1.

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, les travaux devront reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

## ZONES UE

Les façades en bardages bois seront soit peintes comme les façades enduites (teinte claire et chaude, neutre), soit de teinte naturelle, soit lasurées brun foncé ou gris foncé.

Les constructions à ossature bois présenteront un parement maçonné ou un bardage.

Les maisons dites « containers » seront interdites sauf si elles sont habillées d'un bardage d'aspect équivalent à l'architecture environnante.

### **MENUISERIES ET OUVERTURES**

Les portes-fenêtres sont autorisées.

En façade sur rue ou emprise publique, les portes fenêtrées sont autorisées à condition de s'inscrire harmonieusement dans la composition de la façade.

### **COUVERTURES**

Non règlementé

### **CLOTURES**

*Les règles suivantes ne s'appliquent pas pour les clôtures existantes avant la date d'approbation du PLUi.*

#### **Clôtures en limite de voie et emprise publique**

Divers types de clôtures peuvent être autorisées en fonction de l'aspect du quartier et des types de clôture dominants :

- Murs pleins dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1.6m
- D'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales
- Murs bahuts dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0.9m. La hauteur totale de la clôture étant limitée à 1.6m

Les clôtures végétales seront constituées d'un mélange d'espèces végétales adaptées.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, est interdit.

Des clôtures autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Si dispositions spécifiques dans les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLUi)
- La limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieur

#### **Clôtures en limites séparatives**

La hauteur totale ne devra pas dépasser 1.6 m par rapport au terrain naturel.

## ZONES UE

### ➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront, sauf justification technique, non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

## **ARTICLE 2-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### ➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Au moins 30% du terrain d'assiette du projet doit être maintenue en « pleine terre ».

Lorsque le coefficient de pleine terre existant est inférieur au pourcentage fixé précédemment à la date d'approbation du PLUi, la règle suivante s'applique :

$$\text{Coefficient de pleine terre minimum } \textbf{autorisé} = \\ \text{Coefficient de pleine terre } \textbf{existant} \text{ (à la date d'approbation du PLUi) } - \textbf{5\%}$$

### ➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

La végétation existante présentant un intérêt environnemental ou paysager doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Des végétaux variés et d'essences locales seront privilégiés.

Les espaces boisés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L.151-19 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas de destruction, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, une destruction ponctuelle peut-être autorisée :

- Au regard de l'état phytosanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès,
- Dans le cas d'un renforcement ou d'une création de réseaux.

## **ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT**

## ZONES UE

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins nouveaux de la construction.

### SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### **ARTICLE 3-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

#### **ARTICLE 3-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol. Les réseaux non souterrains (de type canalisation aérienne) doivent respecter le caractère des lieux et des constructions principales ou avoisinantes, notamment en termes de couleur et d'aspect.

##### **2.1 EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **2.2 EAUX USEES**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement ou dotée d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en l'absence d'assainissement collectif.

##### **2.3 EAUX PLUVIALES**

**Pour les communes couvertes par un schéma d'eaux pluviales**, les constructions\* ou installations devront être conformes aux prescriptions du schéma annexé au PLUi.

**Pour les autres communes, les dispositions suivantes s'appliquent :**

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur. Phrase importante à conserver pour ouvrir la possibilité à tous les projets.

## ZONES UE

### 2.4 AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

### 2.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

## ZONES UE



# ZONES Ug

*Zones Urbaine dédiée aux groupes de constructions isolées (5 à 9 constructions, à l'écart des centres-bourgs).*

## ZONES Ug

### SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### **ARTICLE 1-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

##### **Sont interdites :**

- Toute construction ou usage ou affectation des sols qui n'est pas autorisé dans le paragraphe « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »,
- L'implantation de constructions à moins de 10 mètres des cours d'eau depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

##### **Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :**

##### **Sont autorisées les affectations des sols, les constructions et activités suivantes :**

- Les constructions à vocation d'habitat et leurs annexes, ainsi que les extensions liées à ces constructions,
- Les hébergements touristiques,
- Les bureaux,
- L'extension des constructions existantes à vocation artisanale et commerciale limitée à 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi. Cette limitation peut être portée à 50% maximum pour les constructions d'une emprise au sol existante inférieure à 100 m<sup>2</sup>. Cette possibilité d'extension n'est offerte qu'une fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLUi,
- Les annexes aux bâtiments existants à vocation artisanale et commerciale sont autorisées dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire et d'une hauteur maximale de 3,5 m à la sablière ou à l'acrotère. Cette contrainte ne s'applique pas aux piscines. Les annexes et piscines seront implantées à une distance inférieure à 30 mètres par rapport au bâtiment principal,
- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-11, 2° du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

En outre, dans le secteur concerné par le risque inondation identifié par une trame hachurée au document graphique, les règles suivantes s'appliquent.

Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRI lorsqu'il existe.

## ZONES UH

**Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du PPRI.**

**Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés au règlement graphique, les occupations et utilisations des sols autorisées dans la zone devront respecter les dispositions de l'article 10 des dispositions générales.**

### SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

#### **ARTICLE 2-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

##### ➤ **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**Dans la zone Ug**, l'emprise au sol maximale des constructions devra être inférieure ou égale à 20% du terrain d'assiette du projet.

Dans le cas d'une réhabilitation, d'extension ou de création d'annexes à une construction existante à la date d'approbation du PLUi qui conduirait à un coefficient d'emprise au sol supérieur à celui autorisé, la règle suivante s'applique :

$$\text{CES maximum autorisé} = \text{CESe (coefficient d'emprise au sol existant à la date d'approbation du PLUi)} + 5\%$$

##### ➤ **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions mesurée telle que mentionnée dans le lexique du présent règlement ne doit pas excéder 6 mètres à la sablière.

Si la hauteur des bâtiments limitrophes dépasse 6 m à la sablière, la hauteur maximale autorisée de la construction est celle des bâtiments limitrophes.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ZONES UH

### ➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à une distance minimale de 3 mètres.

### ➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées, existantes ou à créer et emprises publiques.

## **ARTICLE 2-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### ➤ ASPECT GENERAL EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents.

### ➤ FAÇADE

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les couleurs des façades des annexes (garage, abris de jardin, etc...) devront être identiques à celles de la construction principale.

Les enduits seront de type enduit à la chaux ou enduit de substitution d'aspect équivalent.

La couleur des façades sera de teinte claire et chaude, neutre (par exemple : blanc, beige léger, sable, gris) ou légèrement colorée (ocre jaune, brique) sans être vive, en respectant les couleurs de palette de l'annexe 1.

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, les travaux devront reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

Les façades en bardages bois seront soit peintes comme les façades enduites (teinte claire et chaude, neutre), soit de teinte naturelle, soit lasurées brun foncé ou gris foncé.

Les constructions à ossature bois présenteront un parement maçonné ou un bardage.

Les maisons dites « containers » seront interdites sauf si elles sont habillées d'un bardage d'aspect équivalent à l'architecture environnante.

### ***MENUISERIES ET OUVERTURES***

Les portes-fenêtres sont autorisées.

En façade sur rue ou emprise publique, les portes fenêtres sont autorisées à condition de s'inscrire harmonieusement dans la composition de la façade.

La couleur des menuiseries devra respecter les couleurs de la palette de l'annexe 1.

## COUVERTURES

La pente minimale de toiture est de 35 %. Les toitures doivent être adaptées aux types de couvertures du secteur géographique environnant.

Les toitures terrasses, les toitures à un pan et les pentes inférieures à 35% ne seront autorisées que pour réaliser :

- Des éléments de liaison,
- Les volumes secondaires à la construction principale (garage, véranda, appentis, ...),
- Les annexes.

Les matériaux de couverture (hors toits terrasses) seront en tuile plate ou tuile canal dans des tons uniformes brun, rouge ou rouge vieilli, ou en ardoise naturelle ou assimilées dans la forme et dans l'aspect. Les tuiles noires sont autorisées ; est également autorisé le bac acier dans les tons foncés (le rouge étant interdit) dans le cadre de réhabilitation uniquement.

Les toitures pourront être restaurées en respectant l'architecture, les formes et les pentes d'origine.

Toutefois pourront être admis :

- Une pente plus faible pour les constructions annexes, les volumes secondaires de la construction principale et les bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels,
- Des matériaux de couverture différents pour les constructions annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup> et les volumes secondaires de la construction principale dont la pente de toit est inférieure à 80%,
- Une restauration à l'identique des toitures existantes à la date d'approbation du PLUi.
- Dérogation pour les toitures dont la pente est inférieure à 80 % pourront être autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou qu'elles constituent un élément de liaison entre deux bâtiments

## ➤ CLOTURES

*Les règles suivantes ne s'appliquent pas pour les clôtures existantes avant la date d'approbation du PLUi.*

### **Clôtures en limite de voie et emprise publique**

Divers types de clôtures peuvent être autorisées en fonction de l'aspect du quartier et des types de clôture dominants :

- Murs pleins dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1.6m
- D'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Murs bahuts dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0.9m. La hauteur totale de la clôture étant limitée à 1.6m

Les clôtures végétales seront constituées d'un mélange d'espèces végétales adaptées.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, est interdit.

Des clôtures autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Si dispositions spécifiques dans les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLUi)

## ZONES UH

- La limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieur

### ***Clôtures en limites séparatives***

La hauteur totale ne devra pas dépasser 1.6 m par rapport au terrain naturel.

### ➤ **OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre sont interdits. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

### ➤ **DISPOSITION POUR LES EDIFICES ET ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL IDENTIFIE ET FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

Pour les constructions repérées au titre de l'article L.151-19 sur le document graphique du règlement, l'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution d'origine naturelle destinés à maintenir l'aspect et l'unité architecturale d'ensemble.

### ➤ **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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 :**

Les panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude seront disposés :

- Soit en intégration à la toiture,
- Soit en superstructure. Dans ce cas, les panneaux respecteront la pente principale du toit et leur épaisseur ne dépassera pas 20 centimètres.

Les panneaux solaires devront offrir une discrétion maximale en recherchant une teinte assurant un fondu avec le matériau dominant de couverture.

#### **Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :**

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.

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.



### Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être non visibles depuis l'espace public.

### Cas des cuves de combustible (gaz)

Elles devront être non visibles depuis l'espace public et dissimulées par un aménagement paysager approprié de type haie végétale.

## **ARTICLE 2-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### ➤ **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

Au moins 40% du terrain d'assiette du projet doit être maintenue en « pleine terre ».

Lorsque le coefficient de pleine terre existant est inférieur au pourcentage fixé précédemment à la date d'approbation du PLUi, la règle suivante s'applique :

$$\text{Coefficient de pleine terre minimum } \mathbf{autorisé} = \\ \text{Coefficient de pleine terre } \mathbf{existant} \text{ (à la date d'approbation du PLUi) } - \mathbf{5\%}$$

### ➤ **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS**

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas de destruction, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, une destruction ponctuelle peut-être autorisée :

- Au regard de l'état phytosanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès,
- Dans le cas d'un renforcement ou d'une création de réseaux.

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements, devront aménager :

- Un espace collectif qui sera planté et aménagé soit en espace vert, soit en aire de jeux à raison de 10% minimum du terrain d'assiette du projet,
- Des aires de stationnement plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements. Ces plantations pourront être implantées soit de façon isolée soit sous forme de bosquets.

## **ARTICLE 2-4 : STATIONNEMENT**

*Cet article concerne :*

- *Les constructions nouvelles,*
- *Les extensions de constructions existantes de plus de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher,*

## ZONES UH

- *Les changements de destination des constructions.*

### Règle générale

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

### Nombre de places

Le nombre de places exigées est calculé par application des normes ci-après :

| <i>Destinations de la construction</i>                                                       | <i>Aires de stationnement à prévoir à minima</i>                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>HABITATION</b>                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <i>Constructions à usage de logement</i>                                                     | <i>Deux places par logement.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <i>Opération d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements</i>                            | <i>Deux places par logement</i><br><i>Et</i><br><i>1 place supplémentaire par tranche de 4 logements destinée à l'accueil des visiteurs (arrondie à la valeur supérieure).</i><br><i>Il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.</i> |
| <i>Constructions à usage de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat</i>     | <i>Une place par logement</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <i>Constructions à usage d'hébergement</i>                                                   | <i>Une place de stationnement par tranche de trois places d'hébergement (arrondie à la valeur supérieure).</i>                                                                                                                                                                                                             |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <i>Constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique</i>                           | <i>Une place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par chambre (arrondie à la valeur supérieure).</i>                                                                                                                                                                         |
| <i>Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et activité de services</i> | <i>Une place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher sans être inférieure à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).</i>                                                                                                                                                       |
| <i>Restauration</i>                                                                          | <i>Une place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).</i>                                                                                                                                                                                                                 |

| <i>Destinations de la construction</i>                       | <i>Aires de stationnement à prévoir à minima</i>                                                           |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b> |                                                                                                            |
| <b>Constructions à usage de bureau</b>                       | <i>Une place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).</i> |

## **Stationnement des deux-roues**

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis. Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement sécurisé pour les deux-roues :

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble visant la création de 10 logements minimum à raison d'une place pour 3 logements (1,5 m<sup>2</sup> par place),
- Pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et de bureau de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (1,5 m<sup>2</sup> par place).

*La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.*

### SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### **ARTICLE 3-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

#### **ARTICLE 3-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol. Les réseaux non souterrains (de type canalisation aérienne) doivent respecter le caractère des lieux et des constructions principales ou avoisinantes, notamment en termes de couleur et d'aspect.

##### **2.6 EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **2.7 EAUX USEES**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement ou dotée d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en l'absence d'assainissement collectif.

##### **2.8 EAUX PLUVIALES**

**Pour les communes couvertes par un schéma d'eaux pluviales**, les constructions\* ou installations devront être conformes aux prescriptions du schéma annexé au PLUi.

**Pour les autres communes, les dispositions suivantes s'appliquent :**

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur. Phrase importante à conserver pour ouvrir la possibilité à tous les projets.

### 2.9 AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

### 2.10 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

## ZONES UH

*Zones Urbaine dédiée aux hameaux (plus de 10 constructions, à l'écart des centres-bourgs).*

## ZONES UH

### SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### **ARTICLE 1-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

##### **Sont interdites :**

- Toute construction ou usage ou affectation des sols qui n'est pas autorisé dans le paragraphe « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »,
- L'implantation de constructions à moins de 10 mètres des cours d'eau depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

##### **Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :**

##### **Sont autorisées les affectations des sols, les constructions et activités suivantes :**

- Les constructions à vocation d'habitat et leurs annexes, ainsi que les extensions liées à ces constructions,
- Les hébergements touristiques,
- Les bureaux,
- L'extension des constructions existantes à vocation artisanale et commerciale limitée à 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi. Cette limitation peut être portée à 50% maximum pour les constructions d'une emprise au sol existante inférieure à 100 m<sup>2</sup>.  
Cette possibilité d'extension n'est offerte qu'une fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLUi,
- Les annexes aux bâtiments existants à vocation artisanale et commerciale sont autorisées dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire et d'une hauteur maximale de 3,5 m à la sablière ou à l'acrotère. Cette contrainte ne s'applique pas aux piscines. Les annexes et piscines seront implantées à une distance inférieure à 30 mètres par rapport au bâtiment principal,
- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-11, 2° du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

En outre, dans le secteur concerné par le risque inondation identifié par une trame hachurée au document graphique, les règles suivantes s'appliquent.

Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRI lorsqu'il existe.



## ZONES UH

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du PPRI.

Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés au règlement graphique, les occupations et utilisations des sols autorisées dans la zone devront respecter les dispositions de l'article 10 des dispositions générales.

### **ARTICLE 1-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non réglementée

### SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

#### **ARTICLE 2-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

##### ➤ **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans la zone Uh, l'emprise au sol maximale des constructions devra être inférieure ou égale à 20% du terrain d'assiette du projet.

Dans le cas d'une réhabilitation, d'extension ou de création d'annexes à une construction existante à la date d'approbation du PLUi qui conduirait à un coefficient d'emprise au sol supérieur à celui autorisé, la règle suivante s'applique :

$$\text{CES maximum autorisé} = \\ \text{CESe (coefficient d'emprise au sol existant à la date d'approbation du PLUi)} + 5\%$$

##### ➤ **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions mesurée telle que mentionnée dans le lexique du présent règlement ne doit pas excéder 6 mètres à la sablière.

Si la hauteur des bâtiments limitrophes dépasse 7 m à la sablière, la hauteur maximale autorisée de la construction est celle des bâtiments limitrophes.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ZONES UH

### ➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à une distance minimale de 3 mètres.

### ➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum de la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées, existantes ou à créer et emprises publiques.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les réhabilitations, les extensions et les aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour les annexes d'une hauteur inférieure à 3,5 m à la sablière ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE 2-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### ➤ ASPECT GENERAL EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents.

### ➤ FAÇADE

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les couleurs des façades des annexes (garage, abris de jardin, etc...) devront être identiques à celles de la construction principale.

Les enduits seront de type enduit à la chaux ou enduit de substitution d'aspect équivalent.

La couleur des façades sera de teinte claire et chaude, neutre (par exemple : blanc, beige léger, sable, gris) ou légèrement colorée (ocre jaune, brique) sans être vive, en respectant les couleurs de palette de l'annexe 1.

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, les travaux devront reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

## ZONES UH

Les façades en bardages bois seront soit peintes comme les façades enduites (teinte claire et chaude, neutre), soit de teinte naturelle, soit lasurées brun foncé ou gris foncé.

Les constructions à ossature bois présenteront un parement maçonné ou un bardage.

Les maisons dites « containers » seront interdites sauf si elles sont habillées d'un bardage d'aspect équivalent à l'architecture environnante.

### **MENUISERIES ET OUVERTURES**

Les portes-fenêtres sont autorisées.

En façade sur rue ou emprise publique, les portes fenêtres sont autorisées à condition de s'inscrire harmonieusement dans la composition de la façade.

La couleur des menuiseries devra respecter les couleurs de la palette de l'annexe 1.

### **COUVERTURES**

La pente minimale de toiture est de 35 %. Les toitures doivent être adaptées aux types de couvertures du secteur géographique environnant.

Les toitures terrasses, les toitures à un pan et les pentes inférieures à 35% ne seront autorisées que pour réaliser :

- Des éléments de liaison,
- Les volumes secondaires à la construction principale (garage, véranda, appentis, ...),
- Les annexes.

Les matériaux de couverture (hors toits terrasses) seront en tuile plate ou tuile canal dans des tons uniformes brun, rouge ou rouge vieilli, ou en ardoise naturelle ou assimilées dans la forme et dans l'aspect. Les tuiles noires sont autorisées ; est également autorisé le bac acier dans les tons foncés (le rouge étant interdit) dans le cadre de réhabilitation uniquement.

Les toitures pourront être restaurées en respectant l'architecture, les formes et les pentes d'origine.

Toutefois pourront être admis :

- Une pente plus faible pour les constructions annexes, les volumes secondaires de la construction principale et les bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels,
- Des matériaux de couverture différents pour les constructions annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup> et les volumes secondaires de la construction principale dont la pente de toit est inférieure à 80%,
- Une restauration à l'identique des toitures existantes à la date d'approbation du PLUi.
- Dérogation pour les toitures dont la pente est inférieure à 80 % pourront être autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou qu'elles constituent un élément de liaison entre deux bâtiments

### **➤ CLOTURES**

*Les règles suivantes ne s'appliquent pas pour les clôtures existantes avant la date d'approbation du PLUi.*

#### **Clôtures en limite de voie et emprise publique**

## ZONES UH

Divers types de clôtures peuvent être autorisées en fonction de l'aspect du quartier et des types de clôture dominants :

- Murs pleins dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1.6m
- D'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Murs bahuts dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0.9m. La hauteur totale de la clôture étant limitée à 1.6 m

Les clôtures végétales seront constituées d'un mélange d'espèces végétales adaptées.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, est interdit.

Des clôtures autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Si dispositions spécifiques dans les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLUi)
- La limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieur

### ***Clôtures en limites séparatives***

La hauteur totale ne devra pas dépasser 1.6m par rapport au terrain naturel.

### ➤ **OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre sont interdits. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

### ➤ **DISPOSITION POUR LES EDIFICES ET ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL IDENTIFIE ET FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

Pour les constructions repérées au titre de l'article L.151-19 sur le document graphique du règlement, l'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution d'origine naturelle destinés à maintenir l'aspect et l'unité architecturale d'ensemble.

### ➤ **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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 :**

Les panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude seront disposés :

## ZONES UH

- Soit en intégration à la toiture,
- Soit en superstructure. Dans ce cas, les panneaux respecteront la pente principale du toit et leur épaisseur ne dépassera pas 20 centimètres.

Les panneaux solaires devront offrir une discrétion maximale en recherchant une teinte assurant un fondu avec le matériau dominant de couverture.

### Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

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.

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.

### Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être non visibles depuis l'espace public.

### Cas des cuves de combustible (gaz)

Elles devront être non visibles depuis l'espace public et dissimulées par un aménagement paysager approprié de type haie végétale.

## ARTICLE 2-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### ➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Au moins 40% du terrain d'assiette du projet doit être maintenue en « pleine terre ».

Lorsque le coefficient de pleine terre existant est inférieur au pourcentage fixé précédemment à la date d'approbation du PLUi, la règle suivante s'applique :

$$\text{Coefficient de pleine terre minimum } \textbf{autorisé} = \text{Coefficient de pleine terre } \textbf{existant} \text{ (à la date d'approbation du PLUi) } - 5\%$$

### ➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas de destruction, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, une destruction ponctuelle peut-être autorisée :

- Au regard de l'état phytosanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès,

## ZONES UH

- Dans le cas d'un renforcement ou d'une création de réseaux.

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements, devront aménager :

- Un espace collectif qui sera planté et aménagé soit en espace vert, soit en aire de jeux à raison de 10% minimum du terrain d'assiette du projet,
- Des aires de stationnement plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements. Ces plantations pourront être implantées soit de façon isolée soit sous forme de bosquets.

### **ARTICLE 2-4 : STATIONNEMENT**

*Cet article concerne :*

- *Les constructions nouvelles,*
- *Les extensions de constructions existantes de plus de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher,*
- *Les changements de destination des constructions.*

#### **Règle générale**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

#### **Nombre de places**

Le nombre de places exigées est calculé par application des normes ci-après :

| <i>Destinations de la construction</i>                                                   | <i>Aires de stationnement à prévoir à minima</i>                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>HABITATION</b>                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <i>Constructions à usage de logement</i>                                                 | <i>Deux places par logement.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <i>Opération d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements</i>                        | <i>Deux places par logement</i><br><i>Et</i><br><i>1 place supplémentaire par tranche de 4 logements destinée à l'accueil des visiteurs (arrondie à la valeur supérieure).</i><br><i>Il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.</i> |
| <i>Constructions à usage de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat</i> | <i>Une place par logement</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <i>Constructions à usage d'hébergement</i>                                               | <i>Une place de stationnement par tranche de trois places d'hébergement (arrondie à la valeur supérieure).</i>                                                                                                                                                                                                             |

## ZONES UH

| <i>Destinations de la construction</i> | <i>Aires de stationnement à prévoir à minima</i> |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------|
|----------------------------------------|--------------------------------------------------|

| COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE                                                              |                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique</b>                           | <i>Une place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par chambre (arrondie à la valeur supérieure).</i>                  |
| <b>Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et activité de services</b> | <i>Une place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).</i> |
| <b>Restauration</b>                                                                          | <i>Une place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).</i>                                                          |

| AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE |                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Constructions à usage de bureau</b>                | <i>Une place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).</i> |

### Stationnement des deux-roues

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis. Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement sécurisé pour les deux-roues :

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble visant la création de 10 logements minimum à raison d'une place pour 3 logements (1,5 m<sup>2</sup> par place),
- Pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et de bureau de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (1,5 m<sup>2</sup> par place).

*La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.*



### SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### **ARTICLE 3-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

#### **ARTICLE 3-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol. Les réseaux non souterrains (de type canalisation aérienne) doivent respecter le caractère des lieux et des constructions principales ou avoisinantes, notamment en termes de couleur et d'aspect.

##### **2.11 EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **2.12 EAUX USEES**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement ou dotée d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en l'absence d'assainissement collectif.

##### **2.13 EAUX PLUVIALES**

**Pour les communes couvertes par un schéma d'eaux pluviales**, les constructions\* ou installations devront être conformes aux prescriptions du schéma annexé au PLUi.

**Pour les autres communes, les dispositions suivantes s'appliquent :**

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur. Phrase importante à conserver pour ouvrir la possibilité à tous les projets.

## ZONES UH

### 2.14 AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

### 2.15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

## ZONES UH

# ZONE UJ

*Zone Urbaine de jardins.*

## ZONES Uj

## SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE 1-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

| <i>Destinations</i>                                           | <i>Sous-destinations</i>                                                                  | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions particulières</i>                                                 |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Exploitation agricole et forestière</i>                    | <i>Exploitation agricole</i>                                                              | X                 |                                                                                                 |
|                                                               | <i>Exploitation forestière</i>                                                            | X                 |                                                                                                 |
| <i>Habitation</i>                                             | <i>Logement</i>                                                                           |                   | <i>Sont seules autorisées les annexes liées à l'habitation d'une hauteur inférieure à 3,5m.</i> |
|                                                               | <i>Hébergement</i>                                                                        | X                 |                                                                                                 |
| <i>Commerce et de service</i>                                 | <i>Artisanat et commerce de détail</i>                                                    | X                 |                                                                                                 |
|                                                               | <i>Restauration</i>                                                                       | X                 |                                                                                                 |
|                                                               | <i>Commerce de gros</i>                                                                   | X                 |                                                                                                 |
|                                                               | <i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>                          | X                 |                                                                                                 |
|                                                               | <i>Hôtel</i>                                                                              | X                 |                                                                                                 |
|                                                               | <i>Autre hébergement touristique</i>                                                      | X                 |                                                                                                 |
|                                                               | <i>Cinéma</i>                                                                             | X                 |                                                                                                 |
| <i>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</i> | <i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i> | X                 |                                                                                                 |
|                                                               | <i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>        | X                 |                                                                                                 |
|                                                               | <i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>                        | X                 |                                                                                                 |
|                                                               | <i>Salle d'art et de spectacle</i>                                                        | X                 |                                                                                                 |

## ZONES Uj

| <i>Destinations</i>                                          | <i>Sous-destinations</i>                     | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions particulières</i> |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------|
|                                                              | <i>Équipements sportifs</i>                  | <i>X</i>          |                                                 |
|                                                              | <i>Autres équipements recevant du public</i> | <i>X</i>          |                                                 |
| <i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i> | <i>Industrie</i>                             | <i>X</i>          |                                                 |
|                                                              | <i>Entrepôt</i>                              | <i>X</i>          |                                                 |
|                                                              | <i>Bureau</i>                                | <i>X</i>          |                                                 |
|                                                              | <i>Centre de congrès et d'exposition</i>     | <i>X</i>          |                                                 |

| <i>Usages des sols</i>                                                                                                              | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions particulières</i>                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i> | <i>X</i>          |                                                                                                                                       |
| <i>Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger</i>          | <i>X</i>          |                                                                                                                                       |
| <i>Caravanes isolées /résidences démontables</i>                                                                                    | <i>X</i>          |                                                                                                                                       |
| <i>Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>                                                                 |                   |                                                                                                                                       |
| <i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation</i>                                                           | <i>X</i>          |                                                                                                                                       |
| <i>Les affouillements et exhaussement des sols</i>                                                                                  |                   | <i>Autorisés sous condition qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone</i> |

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du PPRI.

Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés au règlement graphique, les occupations et utilisations des sols autorisées dans la zone devront respecter les dispositions de l'article 10 des dispositions générales.

### SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **ARTICLE 2-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé.

#### **ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

##### ➤ **ASPECT GENERAL EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents.

##### ➤ **FAÇADE**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les couleurs des façades des annexes (garage, abris de jardin, etc...) devront être identiques à celles de la construction principale.

Les enduits seront de type enduit à la chaux ou enduit de substitution d'aspect équivalent.

La couleur des façades sera de teinte claire et chaude, neutre (par exemple : blanc, beige léger, sable, gris) ou légèrement colorée (ocre jaune, brique) sans être vive, en respectant les couleurs de palette de l'annexe 1.

Les façades en bardages bois seront soit peintes comme les façades enduites (teinte claire et chaude, neutre), soit de teinte naturelle, soit lasurées brun foncé ou gris foncé.

Les constructions à ossature bois présenteront un parement maçonné ou un bardage.



## COUVERTURES

Non règlementé

## ➤ CLOTURES

*Les règles suivantes ne s'appliquent pas pour les clôtures existantes avant la date d'approbation du PLUi.*

### **Clôtures en limite de voie et emprise publique**

Divers types de clôtures peuvent être autorisées en fonction de l'aspect du quartier et des types de clôture dominants :

- Murs pleins dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1.6m
- D'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Murs bahuts dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0.9m. La hauteur totale de la clôture étant limitée à 1.6m

Les panneaux occultants sont interdits en limite sur voie ou emprise publique.

Les clôtures végétales seront constituées d'un mélange d'espèces végétales adaptées.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, est interdit.

Des clôtures autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Si dispositions spécifiques dans les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLUi)
- La limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieur

### **Clôtures en limites séparatives**

La hauteur totale ne devra pas dépasser 1.6 m par rapport au terrain naturel.

## ➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront, sauf justification technique, non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

### **ARTICLE 2-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS**

La végétation existante présentant un intérêt environnemental ou paysager doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Des végétaux variés et d'essences locales seront privilégiés.

Les espaces boisés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L.151-19 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas de destruction, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, une destruction ponctuelle peut-être autorisée :

- Au regard de l'état phytosanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès,
- Dans le cas d'un renforcement ou d'une création de réseaux.

### **ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins nouveaux de la construction.

### SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### **ARTICLE 3-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

#### **ARTICLE 3-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol. Les réseaux non souterrains (de type canalisation aérienne) doivent respecter le caractère des lieux et des constructions principales ou avoisinantes, notamment en termes de couleur et d'aspect.

##### **2.1 EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **2.2 EAUX USEES**

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif des eaux usées, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en l'absence d'assainissement collectif.

##### **2.3 EAUX PLUVIALES**

**Pour les communes couvertes par un schéma d'eaux pluviales**, les constructions\* ou installations devront être conformes aux prescriptions du schéma annexé au PLUi.

**Pour les autres communes, les dispositions suivantes s'appliquent :**

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur. Phrase importante à conserver pour ouvrir la possibilité à tous les projets.

##### **2.4 AUTRES RESEAUX**

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

## ZONES Uj

### 2.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

# ZONE UL

*Zone Urbaine à vocation de loisirs.*

## ZONES UL

## SECTION 4 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE 1-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

| <i>Destinations</i>                                           | <i>Sous-destinations</i>                                                                  | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions particulières</i> |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------|
| <i>Exploitation agricole et forestière</i>                    | <i>Exploitation agricole</i>                                                              | <i>X</i>          |                                                 |
|                                                               | <i>Exploitation forestière</i>                                                            | <i>X</i>          |                                                 |
| <i>Habitation</i>                                             | <i>Logement</i>                                                                           | <i>X</i>          |                                                 |
|                                                               | <i>Hébergement</i>                                                                        | <i>X</i>          |                                                 |
| <i>Commerce et de service</i>                                 | <i>Artisanat et commerce de détail</i>                                                    | <i>X</i>          |                                                 |
|                                                               | <i>Restauration</i>                                                                       |                   |                                                 |
|                                                               | <i>Commerce de gros</i>                                                                   | <i>X</i>          |                                                 |
|                                                               | <i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>                          |                   |                                                 |
|                                                               | <i>Hôtel</i>                                                                              |                   |                                                 |
|                                                               | <i>Autre hébergement touristique</i>                                                      | <i>X</i>          |                                                 |
|                                                               | <i>Cinéma</i>                                                                             | <i>X</i>          |                                                 |
| <i>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</i> | <i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i> | <i>X</i>          |                                                 |
|                                                               | <i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>        |                   |                                                 |
|                                                               | <i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>                        | <i>X</i>          |                                                 |
|                                                               | <i>Salle d'art et de spectacle</i>                                                        | <i>X</i>          |                                                 |
|                                                               | <i>Équipements sportifs</i>                                                               |                   |                                                 |

## ZONES UL

| <i>Destinations</i>                                          | <i>Sous-destinations</i>                     | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions particulières</i> |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------|
|                                                              | <i>Autres équipements recevant du public</i> |                   |                                                 |
| <i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i> | <i>Industrie</i>                             | <i>X</i>          |                                                 |
|                                                              | <i>Entrepôt</i>                              | <i>X</i>          |                                                 |
|                                                              | <i>Bureau</i>                                |                   |                                                 |
|                                                              | <i>Centre de congrès et d'exposition</i>     |                   |                                                 |

| <i>Usages des sols</i>                                                                                                              | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions particulières</i>                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i> | <i>X</i>          |                                                                                                                                       |
| <i>Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger</i>          |                   |                                                                                                                                       |
| <i>Caravanes isolées /résidences démontables</i>                                                                                    |                   |                                                                                                                                       |
| <i>Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>                                                                 |                   |                                                                                                                                       |
| <i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation</i>                                                           | <i>X</i>          |                                                                                                                                       |
| <i>Les affouillements et exhaussement des sols</i>                                                                                  |                   | <i>Autorisés sous condition qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone</i> |

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du PPRI.

Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés au règlement graphique, les occupations et utilisations des sols autorisées dans la zone devront respecter les dispositions de l'article 10 des dispositions générales.



### SECTION 5 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **ARTICLE 2-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé.

#### **ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

##### ➤ **ASPECT GENERAL EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents.

##### ➤ **FAÇADE**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les couleurs des façades des annexes (garage, abris de jardin, etc...) devront être identiques à celles de la construction principale.

Les enduits seront de type enduit à la chaux ou enduit de substitution d'aspect équivalent.

La couleur des façades sera de teinte claire et chaude, neutre (par exemple : blanc, beige léger, sable, gris) ou légèrement colorée (ocre jaune, brique) sans être vive, en respectant les couleurs de palette de l'annexe 1.

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, les travaux devront reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

Les façades en bardages bois seront soit peintes comme les façades enduites (teinte claire et chaude, neutre), soit de teinte naturelle, soit lasurées brun foncé ou gris foncé.

## ZONES UL

Les constructions à ossature bois présenteront un parement maçonné ou un bardage.

Les maisons dites « containers » seront interdites sauf si elles sont habillées d'un bardage d'aspect équivalent à l'architecture environnante.

### **MENUISERIES ET OUVERTURES**

Les portes-fenêtres sont autorisées.

En façade sur rue ou emprise publique, les portes fenêtrées sont autorisées à condition de s'inscrire harmonieusement dans la composition de la façade.

### **COUVERTURES**

Non règlementé

### **➤ CLOTURES**

*Les règles suivantes ne s'appliquent pas pour les clôtures existantes avant la date d'approbation du PLUi.*

#### **Clôtures en limite de voie et emprise publique**

Divers types de clôtures peuvent être autorisées en fonction de l'aspect du quartier et des types de clôture dominants :

- Murs pleins dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1.6m
- D'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Murs bahuts dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0.9m. La hauteur totale de la clôture étant limitée à 1.6m

Les panneaux occultants sont interdits en limite sur voie ou emprise publique.

Les clôtures végétales seront constituées d'un mélange d'espèces végétales adaptées.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, est interdit.

Des clôtures autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Si dispositions spécifiques dans les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLUi)
- La limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieur

#### **Clôtures en limites séparatives**

La hauteur totale ne devra pas dépasser 1.6 m par rapport au terrain naturel.

### **➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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

## ZONES UL

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront, sauf justification technique, non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

### **ARTICLE 2-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS**

La végétation existante présentant un intérêt environnemental ou paysager doit être maintenue ou remplacée par des plantations au moins équivalentes.

Des végétaux variés et d'essences locales seront privilégiés.

Les espaces boisés figurés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L.151-19 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas de destruction, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, une destruction ponctuelle peut-être autorisée :

- Au regard de l'état phytosanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès,
- Dans le cas d'un renforcement ou d'une création de réseaux.

### **ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins nouveaux de la construction.

### SECTION 6 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### **ARTICLE 3-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

#### **ARTICLE 3-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol. Les réseaux non souterrains (de type canalisation aérienne) doivent respecter le caractère des lieux et des constructions principales ou avoisinantes, notamment en termes de couleur et d'aspect.

##### **2.6 EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **2.7 EAUX USEES**

Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif des eaux usées, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en l'absence d'assainissement collectif.

##### **2.8 EAUX PLUVIALES**

**Pour les communes couvertes par un schéma d'eaux pluviales**, les constructions\* ou installations devront être conformes aux prescriptions du schéma annexé au PLUi.

**Pour les autres communes, les dispositions suivantes s'appliquent :**

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur. Phrase importante à conserver pour ouvrir la possibilité à tous les projets.

##### **2.9 AUTRES RESEAUX**

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

## ZONES UL

### **2.10 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

## ZONES UY

*La zone UY à vocation d'activités mixtes.*

## ZONES UY

## SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE 1-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

| <i>Destinations</i>                        | <i>Sous-destinations</i>                                         | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions particulières</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Exploitation agricole et forestière</i> | <i>Exploitation agricole</i>                                     | X                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                            | <i>Exploitation forestière</i>                                   | X                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <i>Habitation</i>                          | <i>Logement</i>                                                  |                   | <p><i>Constructions à usage d'habitation autorisées à condition qu'elle soient liées et nécessaires à la direction, surveillance ou sécurité des établissements autorisés, qu'elles soient comprises dans le volume du bâtiment principal et que la surface de plancher n'excède pas 100 m<sup>2</sup>.</i></p> <p><i>Extensions et annexes des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi autorisées.</i></p> |
|                                            | <i>Hébergement</i>                                               | X                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <i>Commerce et de service</i>              | <i>Artisanat et commerce de détail</i>                           |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                            | <i>Restauration</i>                                              | X                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                            | <i>Commerce de gros</i>                                          |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                            | <i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i> |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                            | <i>Hôtel</i>                                                     | X                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                            | <i>Autre hébergement touristique</i>                             | X                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                            | <i>Cinéma</i>                                                    | X                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |



## ZONES UY

| <i>Destinations</i>                                           | <i>Sous-destinations</i>                                                                  | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions particulières</i> |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------|
| <b>Equipements d'intérêt collectif et de services publics</b> | <b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> | <b>X</b>          |                                                 |
|                                                               | <b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>        | <b>X</b>          |                                                 |
|                                                               | <b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>                        | <b>X</b>          |                                                 |
|                                                               | <b>Salle d'art et de spectacle</b>                                                        | <b>X</b>          |                                                 |
|                                                               | <b>Équipements sportifs</b>                                                               | <b>X</b>          |                                                 |
|                                                               | <b>Autres équipements recevant du public</b>                                              | <b>X</b>          |                                                 |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>  | <b>Industrie</b>                                                                          |                   |                                                 |
|                                                               | <b>Entrepôt</b>                                                                           |                   |                                                 |
|                                                               | <b>Bureau</b>                                                                             |                   |                                                 |
|                                                               | <b>Centre de congrès et d'exposition</b>                                                  | <b>X</b>          |                                                 |

| <i>Usages des sols</i>                                                                                                              | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions particulières</i>                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------|
| <b>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</b> | <b>X</b>          |                                                                        |
| <b>Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger</b>          | <b>X</b>          |                                                                        |
| <b>Caravanes isolées /résidences démontables</b>                                                                                    | <b>X</b>          |                                                                        |
| <b>Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</b>                                                                 | <b>X</b>          |                                                                        |
| <b>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation</b>                                                           |                   | <b>X</b>                                                               |
| <b>Les affouillements et exhaussement des sols</b>                                                                                  |                   | <b>Autorisés sous condition qu'ils soient nécessaires à la mise en</b> |

## ZONES UY

|  |  |                                                                       |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------|
|  |  | <i>œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone</i> |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------|

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du PPRI.

Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés au règlement graphique, les occupations et utilisations des sols autorisées dans la zone devront respecter les dispositions de l’article 10 des dispositions générales.

### SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

#### **ARTICLE 2-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

##### ➤ **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

##### ➤ **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée

##### ➤ **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Non réglementée

##### ➤ **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non réglementée

#### **ARTICLE 2-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

##### ➤ **ASPECT GENERAL EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents.

## ZONES UY

### ➤ FAÇADE

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les couleurs des façades des annexes (garage, abris de jardin, etc...) devront être identiques à celles de la construction principale.

Les enduits seront de type enduit à la chaux ou enduit de substitution d'aspect équivalent.

La couleur des façades sera de teinte claire et chaude, neutre (par exemple : blanc, beige léger, sable, gris) ou légèrement colorée (ocre jaune, brique) sans être vive, en respectant les couleurs de palette de l'annexe 1.

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, les travaux devront reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

Les façades en bardages bois seront soit peintes comme les façades enduites (teinte claire et chaude, neutre), soit de teinte naturelle, soit lasurées brun foncé ou gris foncé.

Les constructions à ossature bois présenteront un parement maçonné ou un bardage.

Les maisons dites « containers » seront interdites sauf si elles sont habillées d'un bardage d'aspect équivalent à l'architecture environnante.

### **MENUISERIES ET OUVERTURES**

Les portes-fenêtres sont autorisées.

En façade sur rue ou emprise publique, les portes fenêtres sont autorisées à condition de s'inscrire harmonieusement dans la composition de la façade.

### **COUVERTURES**

Non règlementé

### ➤ CLOTURES

*Les règles suivantes ne s'appliquent pas pour les clôtures existantes avant la date d'approbation du PLUi.*

#### **Clôtures en limite de voie et emprise publique**

Divers types de clôtures peuvent être autorisées en fonction de l'aspect du quartier et des types de clôture dominants :

- Murs pleins dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1.6m
- D'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales d'une haie mélangée d'essences locales,
- Murs bahuts dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0.9m surmonté d'un dispositif à claire-voie non occultant. La hauteur totale de la clôture étant limitée à 1.6m

Les panneaux occultants sont interdits en limite sur voie ou emprise publique.

Les clôtures végétales seront constituées d'un mélange d'espèces végétales adaptées.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, est interdit.

## ZONES UY

Des clôtures autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Si dispositions spécifiques dans les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLUi)
- La limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieur

### ***Clôtures en limites séparatives***

La hauteur totale ne devra pas dépasser 1.6 m par rapport au terrain naturel.

### ➤ **OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre sont interdits. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

### ➤ **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront, sauf justification technique, non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

## **ARTICLE 2-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### ➤ **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS**

Les réservoirs, stocks de matériaux et dépôts laissés à l'air libre devront être masqués par des haies vives d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement lesdits réservoirs, stocks ou dépôts, dans toutes les directions où ils pourraient être vus de l'extérieur.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas de destruction, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, une destruction ponctuelle peut-être autorisée :

- Au regard de l'état phytosanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès,
- Dans le cas d'un renforcement ou d'une création de réseaux.

### **ARTICLE 2-4 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins nouveaux de la construction.

### SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### **ARTICLE 3-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

#### **ARTICLE 3-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol. Les réseaux non souterrains (de type canalisation aérienne) doivent respecter le caractère des lieux et des constructions principales ou avoisinantes, notamment en termes de couleur et d'aspect.

##### **2.1 EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **2.2 EAUX USEES**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement ou dotée d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en l'absence d'assainissement collectif.

##### **2.3 EAUX PLUVIALES**

**Pour les communes couvertes par un schéma d'eaux pluviales**, les constructions\* ou installations devront être conformes aux prescriptions du schéma annexé au PLUi.

**Pour les autres communes, les dispositions suivantes s'appliquent :**

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur. Phrase importante à conserver pour ouvrir la possibilité à tous les projets.

##### **2.4 AUTRES RESEAUX**

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

##### **2.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

## ZONES UY

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.



## ZONES UZ

*Zone Urbaine à vocation d'activités commerciales et artisanales, l'activité industrielle est interdite.*

## ZONES UZ

## SECTION 1      DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE 1-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

| <i>Destinations</i>                        | <i>Sous-destinations</i>                                         | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions particulières</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Exploitation agricole et forestière</i> | <i>Exploitation agricole</i>                                     | <i>X</i>          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                            | <i>Exploitation forestière</i>                                   | <i>X</i>          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <i>Habitation</i>                          | <i>Logement</i>                                                  |                   | <p><i>Constructions à usage d'habitation autorisées à condition qu'elle soient liées et nécessaires à la direction, surveillance ou sécurité des établissements autorisés, qu'elles soient comprises dans le volume du bâtiment principal et que la surface de plancher n'excède pas 100 m<sup>2</sup>.</i></p> <p><i>Extensions et annexes des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi autorisées.</i></p> |
|                                            | <i>Hébergement</i>                                               | <i>X</i>          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <i>Commerce et de activité service</i>     | <i>Artisanat et commerce de détail</i>                           |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                            | <i>Restauration</i>                                              | <i>X</i>          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                            | <i>Commerce de gros</i>                                          |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                            | <i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i> |                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

## ZONES UZ

| <i>Destinations</i>                                           | <i>Sous-destinations</i>                                                                  | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions particulières</i> |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------|
|                                                               | <i>Hôtel</i>                                                                              | <i>X</i>          |                                                 |
|                                                               | <i>Autre hébergement touristique</i>                                                      | <i>X</i>          |                                                 |
|                                                               | <i>Cinéma</i>                                                                             | <i>X</i>          |                                                 |
| <i>Equipements d'intérêt collectif et de services publics</i> | <i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i> | <i>X</i>          |                                                 |
|                                                               | <i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>        | <i>X</i>          |                                                 |
|                                                               | <i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>                        | <i>X</i>          |                                                 |
|                                                               | <i>Salle d'art et de spectacle</i>                                                        | <i>X</i>          |                                                 |
|                                                               | <i>Équipements sportifs</i>                                                               | <i>X</i>          |                                                 |
|                                                               | <i>Autres équipements recevant du public</i>                                              | <i>X</i>          |                                                 |
| <i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>  | <i>Industrie</i>                                                                          | <i>X</i>          |                                                 |
|                                                               | <i>Entrepôt</i>                                                                           |                   |                                                 |
|                                                               | <i>Bureau</i>                                                                             |                   |                                                 |
|                                                               | <i>Centre de congrès et d'exposition</i>                                                  | <i>X</i>          |                                                 |

## ZONES UZ

| <i>Usages des sols</i>                                                                                                              | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions particulières</i>                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i> | <i>X</i>          |                                                                                                                                       |
| <i>Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger</i>          | <i>X</i>          |                                                                                                                                       |
| <i>Les caravanes isolées /résidences démontables</i>                                                                                | <i>X</i>          |                                                                                                                                       |
| <i>Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>                                                                 | <i>X</i>          |                                                                                                                                       |
| <i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation</i>                                                           | <i>X</i>          |                                                                                                                                       |
| <i>Les affouillements et exhaussement des sols</i>                                                                                  |                   | <i>Autorisés sous condition qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone</i> |

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du PPRI.

Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés au règlement graphique, les occupations et utilisations des sols autorisées dans la zone devront respecter les dispositions de l'article 10 des dispositions générales.

### SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

#### **ARTICLE 2-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

##### ➤ **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

##### ➤ **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

##### ➤ **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Non réglementée.

##### ➤ **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non réglementée.

### **ARTICLE 2-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **➤ ASPECT GENERAL EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents.

#### **➤ FAÇADE**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les couleurs des façades des annexes (garage, abris de jardin, etc...) devront être identiques à celles de la construction principale.

Les enduits seront de type enduit à la chaux ou enduit de substitution d'aspect équivalent.

La couleur des façades sera de teinte claire et chaude, neutre (par exemple : blanc, beige léger, sable, gris) ou légèrement colorée (ocre jaune, brique) sans être vive, en respectant les couleurs de palette de l'annexe 1.

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, les travaux devront reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

Les façades en bardages bois seront soit peintes comme les façades enduites (teinte claire et chaude, neutre), soit de teinte naturelle, soit lasurées brun foncé ou gris foncé.

Les constructions à ossature bois présenteront un parement maçonné ou un bardage.

Les maisons dites « containers » seront interdites sauf si elles sont habillées d'un bardage d'aspect équivalent à l'architecture environnante.

#### ***MENUISERIES ET OUVERTURES***

Les portes-fenêtres sont autorisées.

En façade sur rue ou emprise publique, les portes fenêtrées sont autorisées à condition de s'inscrire harmonieusement dans la composition de la façade.

#### ***COUVERTURES***

Non réglementé

## ZONES UZ

### ➤ CLOTURES

*Les règles suivantes ne s'appliquent pas pour les clôtures existantes avant la date d'approbation du PLUi.*

#### **Clôtures en limite de voie et emprise publique**

Divers types de clôtures peuvent être autorisées en fonction de l'aspect du quartier et des types de clôture dominants :

- Murs pleins dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1.6 m
- D'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Murs bahuts dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0.9m. La hauteur totale de la clôture étant limitée à 1.6 m

Les panneaux occultants sont interdits en limite sur voie ou emprise publique.

Les clôtures végétales seront constituées d'un mélange d'espèces végétales adaptées.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, est interdit.

Des clôtures autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Si dispositions spécifiques dans les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLUi)
- La limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieur

#### **Clôtures en limites séparatives**

La hauteur totale ne devra pas dépasser 1.6 m par rapport au terrain naturel.

### ➤ OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre sont interdits. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

### ➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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



## ZONES UZ

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront, sauf justification technique, non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

### **ARTICLE 2-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS**

Les réservoirs, stocks de matériaux et dépôts laissés à l'air libre devront être masqués par des haies vives d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement lesdits réservoirs, stocks ou dépôts, dans toutes les directions où ils pourraient être vus de l'extérieur.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas de destruction, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, une destruction ponctuelle peut-être autorisée :

- Au regard de l'état phytosanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès,
- Dans le cas d'un renforcement ou d'une création de réseaux.

### **ARTICLE 2-4 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins nouveaux de la construction.

### SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### **ARTICLE 3-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

#### **ARTICLE 3-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol. Les réseaux non souterrains (de type canalisation aérienne) doivent respecter le caractère des lieux et des constructions principales ou avoisinantes, notamment en termes de couleur et d'aspect.

##### **2.1 EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **2.2 EAUX USEES**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement ou dotée d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en l'absence d'assainissement collectif.

##### **2.3 EAUX PLUVIALES**

**Pour les communes couvertes par un schéma d'eaux pluviales**, les constructions\* ou installations devront être conformes aux prescriptions du schéma annexé au PLUi.

**Pour les autres communes, les dispositions suivantes s'appliquent :**

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur. Phrase importante à conserver pour ouvrir la possibilité à tous les projets.

##### **2.4 AUTRES RESEAUX**

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

### **2.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

## ZONES UZ

## ZONES AU

*Zones A Urbaniser à vocation d'habitation délimitant des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.*

## SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### ARTICLE 1-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les occupations et utilisations prévues dans la zone (cf. tableaux ci-dessous), ne pourront être autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLUi) qui définit les modalités d'ouverture à l'urbanisation de chaque zone.

| Destinations                               | Sous-destinations                                                | Interdites | Autorisées sous conditions particulières                                                                                                    |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Exploitation agricole et forestière</b> | <b>Exploitation agricole</b>                                     | X          |                                                                                                                                             |
|                                            | <b>Exploitation forestière</b>                                   | X          |                                                                                                                                             |
| <b>Habitation</b>                          | <b>Logement</b>                                                  |            |                                                                                                                                             |
|                                            | <b>Hébergement</b>                                               |            |                                                                                                                                             |
| <b>Commerce et de service</b>              | <b>Artisanat et commerce de détail</b>                           |            | Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité |
|                                            | <b>Restauration</b>                                              |            |                                                                                                                                             |
|                                            | <b>Commerce de gros</b>                                          | X          |                                                                                                                                             |
|                                            | <b>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</b> |            |                                                                                                                                             |
|                                            | <b>Hôtels</b>                                                    |            |                                                                                                                                             |

## ZONES AU

| <i>Destinations</i>                                           | <i>Sous-destinations</i>                                                                  | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions particulières</i> |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------|
|                                                               | <i>Autre hébergement touristique</i>                                                      |                   |                                                 |
|                                                               | <i>Cinéma</i>                                                                             |                   |                                                 |
| <i>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</i> | <i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i> |                   |                                                 |
|                                                               | <i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>        |                   |                                                 |
|                                                               | <i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>                        |                   |                                                 |
|                                                               | <i>Salle d'art et de spectacle</i>                                                        |                   |                                                 |
|                                                               | <i>Équipements sportifs</i>                                                               |                   |                                                 |
|                                                               | <i>Autres équipements recevant du public</i>                                              |                   |                                                 |
| <i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>  | <i>Industrie</i>                                                                          | <b>X</b>          |                                                 |
|                                                               | <i>Entrepôt</i>                                                                           | <b>X</b>          |                                                 |
|                                                               | <i>Bureau</i>                                                                             | <b>X</b>          |                                                 |
|                                                               | <i>Centre de congrès et d'exposition</i>                                                  |                   |                                                 |

| <i>Usages des sols</i>                                                                                                              | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions particulières</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------|
| <i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i> | <b>X</b>          |                                                 |
| <i>Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger</i>          | <b>X</b>          |                                                 |
| <i>Caravanes isolées /résidences démontables</i>                                                                                    | <b>X</b>          |                                                 |
| <i>Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>                                                                 | <b>X</b>          |                                                 |
| <i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</i>                                                          | <b>X</b>          |                                                 |

## ZONES AU

*Les affouillements et exhaussement des sols*

*Autorisés sous condition qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone*

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du PPRI.

Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés au règlement graphique, les occupations et utilisations des sols autorisées dans la zone devront respecter les dispositions de l'article 10 des dispositions générales.

### **ARTICLE 1-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Sur les secteurs identifiés sur le document graphique au titre de l'article R.151-38, 3° du Code de l'urbanisme et pour les opérations d'ensemble de plus de 20 logements, un pourcentage minimal de 15% de logements sociaux ou conventionnés sera réalisé ; sont concernées **les communes de Loures-Barousse, Saint-Laurent-de-Neste**.

Sur ces communes, le projet devra, en outre, respecter le nombre minimal de logements sociaux imposé par les OAP.



### SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

**Toutes occupations et utilisations du sol doivent être compatibles aux prescriptions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLUi).**

#### **ARTICLE 2-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

##### ➤ **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions mesurée telle que mentionnée dans le lexique du présent règlement ne doit pas excéder :

- 8 mètres à la sablière,
- Si la hauteur des bâtiments limitrophes dépasse 8 mètres à la sablière, la hauteur maximale autorisée de la construction est celle des bâtiments limitrophes.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### ➤ **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

NR

## ZONES AU

### ➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

NR

## ARTICLE 2-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ➤ ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

#### LES PRESENTES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS AUX EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIFS

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère du contexte environnant (paysage naturel ou urbain).

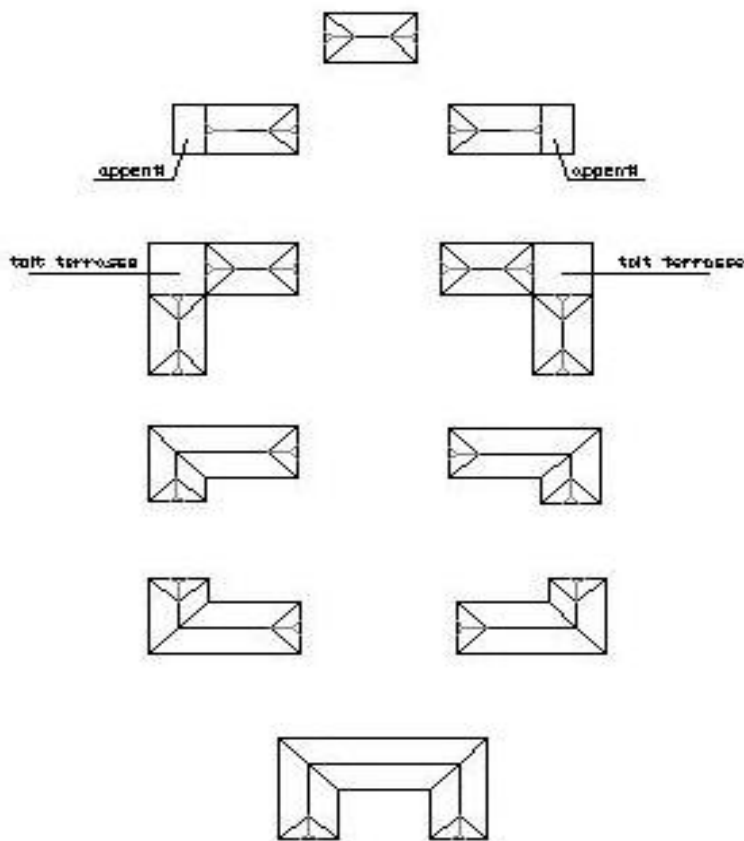
Dans le cadre de projets prenant en compte les préceptes de l'architecture bioclimatique,

à choisir :

- Des dérogations aux prescriptions contenues dans ce paragraphe pourront être autorisées, afin de faciliter la mise en œuvre de ces projets.
- Ne portant pas atteinte à l'architecture au caractère du contexte environnant (paysage naturel ou urbain).

### **VOLUMETRIE**

Les constructions présenteront des volumes simples (plans orthogonaux).



## FAÇADES

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les couleurs des façades des annexes (garage, abris de jardin, etc...) devront être identiques à celles de la construction principale.

Les enduits seront de type enduit à la chaux ou enduit de substitution d'aspect équivalent.

La couleur des façades sera de teinte claire et chaude, neutre (par exemple : blanc, beige léger, sable, gris) ou légèrement colorée (ocre jaune, brique) sans être vive, en respectant les couleurs de palette de l'annexe 1.

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, les travaux devront reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

Les façades en bardages bois seront soit peintes comme les façades enduites (teinte claire et chaude, neutre), soit de teinte naturelle, soit lasurées brun foncé ou gris foncé.

Les constructions à ossature bois présenteront un parement maçonné ou un bardage.

Les maisons dites « containers » seront interdites sauf si elles sont habillées d'un bardage d'aspect équivalent à l'architecture environnante.

## MENUISERIES ET OUVERTURES

Les portes-fenêtres sont autorisées.

En façade sur rue ou emprise publique, les portes fenêtres sont autorisées à condition de s'inscrire harmonieusement dans la composition de la façade.

La couleur des menuiseries devra respecter les couleurs de la palette de l'annexe 1.

## COUVERTURES

La pente minimale de toiture est de 35 %. Les toitures doivent être adaptées aux types de couvertures du secteur géographique environnant.

Les toitures terrasses, les toitures à un pan et les pentes inférieures à 35% ne seront autorisées que pour réaliser :

- Des éléments de liaison,
- Les volumes secondaires à la construction principale (garage, véranda, appentis, ...),
- Les annexes.

Les matériaux de couverture (hors toits terrasses) seront en tuile plate ou tuile canal dans des tons uniformes brun, rouge ou rouge vieilli, ou en ardoise naturelle ou assimilées dans la forme et dans l'aspect. Les tuiles noires sont autorisées ; est également autorisé le bac acier dans les tons foncés (le rouge étant interdit) dans le cadre de réhabilitation uniquement.

Les toitures pourront être restaurées en respectant l'architecture, les formes et les pentes d'origine.

Toutefois pourront être admis :

- Une pente plus faible pour les constructions annexes, les volumes secondaires de la construction principale et les bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels,

## ZONES AU

- Des matériaux de couverture différents pour les constructions annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup> et les volumes secondaires de la construction principale dont la pente de toit est inférieure à 80%,
- Une restauration à l'identique des toitures existantes à la date d'approbation du PLUi.
- Dérogation pour les toitures dont la pente est inférieure à 80 % pourront être autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou qu'elles constituent un élément de liaison entre deux bâtiments

### ➤ CLOTURES

*Les règles suivantes ne s'appliquent pas pour les clôtures existantes avant la date d'approbation du PLUi.*

#### **Clôtures en limite de voie et emprise publique**

Divers types de clôtures peuvent être autorisées en fonction de l'aspect du quartier et des types de clôture dominants :

- Murs pleins dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1.6 m
- D'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Murs bahuts dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0.9m. La hauteur totale de la clôture étant limitée à 1.6 m

Les panneaux occultants sont interdits en limite sur voie ou emprise publique.

Les clôtures végétales seront constituées d'un mélange d'espèces végétales adaptées.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, est interdit.

Des clôtures autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Si dispositions spécifiques dans les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLUi)

La limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieur

#### **Clôtures en limites séparatives**

La hauteur totale ne devra pas dépasser 1.6 m par rapport au terrain naturel.

### ➤ OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre sont interdits. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

## ZONES AU

### ➤ DISPOSITION POUR LES EDIFICES ET ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL IDENTIFIE ET FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Pour les constructions repérées au titre de l'article L.151-19 sur le document graphique du règlement, l'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution d'origine naturelle destinés à maintenir l'aspect et l'unité architecturale d'ensemble.

### ➤ OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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 :**

Les panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude seront disposés :

- Soit en intégration à la toiture,
- Soit en superstructure. Dans ce cas, les panneaux respecteront la pente principale du toit et la surépaisseur ne dépassera pas 30 centimètres.

#### **Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :**

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.

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.

#### **Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :**

Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être non visibles depuis l'espace public.

#### **Cas des cuves de combustible (gaz)**

Elles devront être non visibles depuis l'espace public et dissimulées par un aménagement paysager approprié de type haie végétale.

## **ARTICLE 2-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### ➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Au moins 20% du terrain d'assiette du projet doit être maintenue en « pleine terre ».

Lorsque le coefficient de pleine terre existant est inférieur au pourcentage fixé précédemment ce dernier ne pourra être inférieur à 10%.

## ZONES AU

### ➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas de destruction, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, une destruction ponctuelle peut-être autorisée :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie, de création d'un accès ou de passage de réseaux.

## ARTICLE 2-4 : STATIONNEMENT

### Règle générale

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

### Nombre de places

Le nombre de places exigées est calculé par application des normes ci-après :

| <i>Destinations de la construction</i>                                                       | <i>Aires de stationnement à prévoir à minima</i>                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>HABITATION</b>                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <i>Constructions à usage de logement</i>                                                     | <i>Deux places par logement.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <i>Opération d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements</i>                            | <i>Deux places par logement</i><br><i>Et</i><br><i>1 place supplémentaire par tranche de 4 logements destinée à l'accueil des visiteurs (arrondie à la valeur supérieure).</i><br><i>Il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.</i> |
| <i>Constructions à usage de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat</i>     | <i>Une place par logement</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <i>Constructions à usage d'hébergement</i>                                                   | <i>Une place de stationnement par tranche de trois places d'hébergement (arrondie à la valeur supérieure).</i>                                                                                                                                                                                                             |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <i>Constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique</i>                           | <i>Une place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par chambre (arrondie à la valeur supérieure).</i>                                                                                                                                                                         |
| <i>Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et activité de services</i> | <i>Une place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher sans être inférieure à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).</i>                                                                                                                                                       |
| <i>Restauration</i>                                                                          | <i>Une place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).</i>                                                                                                                                                                                                                 |

### AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

#### **Constructions à usage de bureau**

Une place **par** tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).

#### **Stationnement des deux-roues**

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis. Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement sécurisés pour les deux-roues :

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble visant la création de 10 logements minimum à raison d'une place pour 3 logements (1,5 m<sup>2</sup> par place),
- Pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et de bureau de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (1,5 m<sup>2</sup> par place).

*La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.*



### SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### **ARTICLE 3-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

**Les caractéristiques des voies et accès doivent être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi)**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

#### **ARTICLE 3-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol. Les réseaux non souterrains (de type canalisation aérienne) doivent respecter le caractère des lieux et des constructions principales ou avoisinantes, notamment en termes de couleur et d'aspect.

##### **2.1 EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **2.2 EAUX USEES**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement ou dotée d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en l'absence d'assainissement collectif.

##### **2.3 EAUX PLUVIALES**

**Les caractéristiques de gestion des eaux pluviales et de ruissellement doivent être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi).**

**Pour les communes couvertes par un schéma d'eaux pluviales**, les constructions\* ou installations devront être conformes aux prescriptions du schéma annexé au PLUi.

**Pour les autres communes, les dispositions suivantes s'appliquent :**

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur. Phrase importante à conserver pour ouvrir la possibilité à tous les projets.

## ZONES AU

### 2.4 AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

### 2.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

## ZONES AU

## ZONES AU0

*Zones A Urbaniser à vocation principal d'habitat destinées à être ouvertes à l'urbanisation après modification/révision du PLUi.*

### SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### **ARTICLE 1-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

La zone sera ouverte à l'urbanisation après révision ou modification du PLUi.

#### **ARTICLE 1-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

NR

### SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

**Toutes occupations et utilisations du sol doivent être compatibles aux prescriptions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLUi).**

#### **ARTICLE 2-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

##### ➤ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions mesurée telle que mentionnée dans le lexique du présent règlement ne doit pas excéder :

- 8 mètres à la sablière,
- Si la hauteur des bâtiments limitrophes dépasse 8 mètres à la sablière, la hauteur maximale autorisée de la construction est celle des bâtiments limitrophes.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

##### ➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

NR

## ZONES AU

### ➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

NR

## ZONES AU

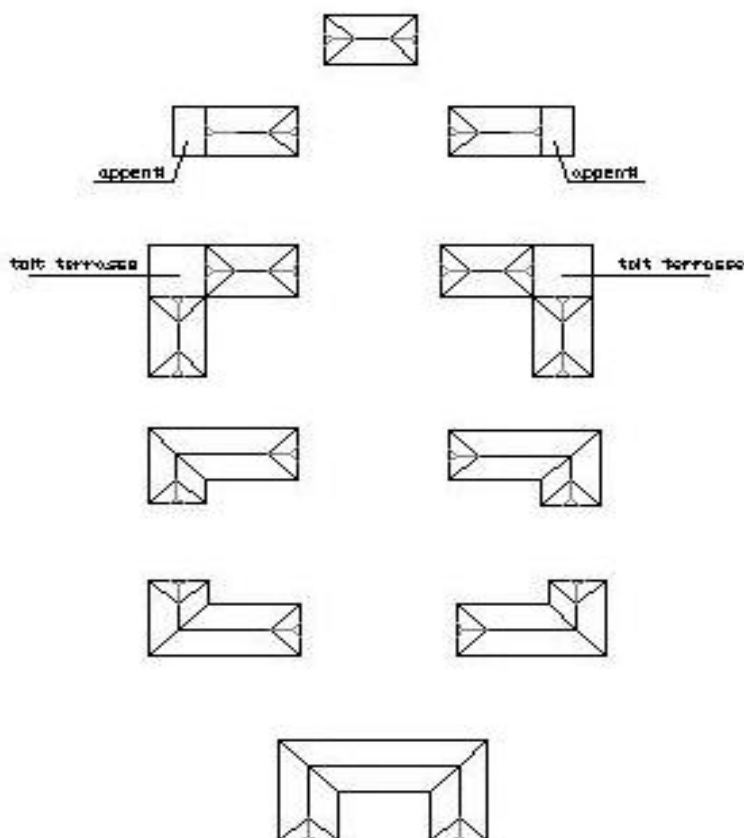
### **ARTICLE 2-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### ➤ ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

LES PRESENTES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS AUX EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIFS

#### **VOLUMETRIE**

Les constructions présenteront des volumes simples (plans orthogonaux).



#### **FAÇADES**

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les couleurs des façades des annexes (garage, abris de jardin, etc...) devront être identiques à celles de la construction principale.

Les enduits seront de type enduit à la chaux ou enduit de substitution d'aspect équivalent.

La couleur des façades sera de teinte claire et chaude, neutre (par exemple : blanc, beige léger, sable, gris) ou légèrement colorée (ocre jaune, brique) sans être vive, en respectant les couleurs de palette de l'annexe 1.

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, les travaux devront reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.



## ZONES AU

Les façades en bardages bois seront soit peintes comme les façades enduites (teinte claire et chaude, neutre), soit de teinte naturelle, soit lasurées brun foncé ou gris foncé.

Les constructions à ossature bois présenteront un parement maçonné ou un bardage.

Les maisons dites « containers » seront interdites sauf si elles sont habillées d'un bardage d'aspect équivalent à l'architecture environnante.

### **MENUISERIES ET OUVERTURES**

Les portes-fenêtres sont autorisées.

En façade sur rue ou emprise publique, les portes fenêtrées sont autorisées à condition de s'inscrire harmonieusement dans la composition de la façade.

### **COUVERTURES**

La pente minimale de toiture est de 35 %. Les toitures doivent être adaptées aux types de couvertures du secteur géographique environnant.

Les toitures terrasses, les toitures à un pan et les pentes inférieures à 35% ne seront autorisées que pour réaliser :

- Des éléments de liaison,
- Les volumes secondaires à la construction principale (garage, véranda, appentis, ...),
- Les annexes.

Les matériaux de couverture (hors toits terrasses) seront en tuile plate ou tuile canal dans des tons uniformes brun, rouge ou rouge vieilli, ou en ardoise naturelle ou assimilées dans la forme et dans l'aspect. Les tuiles noires sont autorisées ; est également autorisé le bac acier dans les tons foncés (le rouge étant interdit) dans le cadre de réhabilitation uniquement.

Les toitures pourront être restaurées en respectant l'architecture, les formes et les pentes d'origine.

Toutefois pourront être admis :

- Une pente plus faible pour les constructions annexes, les volumes secondaires de la construction principale et les bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels,
- Des matériaux de couverture différents pour les constructions annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup> et les volumes secondaires de la construction principale dont la pente de toit est inférieure à 80%,
- Une restauration à l'identique des toitures existantes à la date d'approbation du PLUi.
- Dérogation pour les toitures dont la pente est inférieure à 80 % pourront être autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou qu'elles constituent un élément de liaison entre deux bâtiments

### **➤ CLOTURES**

*Les règles suivantes ne s'appliquent pas pour les clôtures existantes avant la date d'approbation du PLUi.*

### ***Clôtures en limite de voie et emprise publique***

Divers types de clôtures peuvent être autorisées en fonction de l'aspect du quartier et des types de clôture dominants :

- Murs pleins dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1.6 m
- D'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Murs bahuts dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0.9m surmonté d'un dispositif à claire-voie non occultant. La hauteur totale de la clôture étant limitée à 1.6 m

Les panneaux occultants sont interdits en limite sur voie ou emprise publique.

Les clôtures végétales seront constituées d'un mélange d'espèces végétales adaptées.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, est interdit.

Des clôtures autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Si dispositions spécifiques dans les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLUi)
- La limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieur

### ***Clôtures en limites séparatives***

La hauteur totale ne devra pas dépasser 1.6 m par rapport au terrain naturel.

### **➤ OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre sont interdits. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

### **➤ DISPOSITION POUR LES EDIFICES ET ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL IDENTIFIE ET FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

Pour les constructions repérées au titre de l'article L.151-19 sur le document graphique du règlement, l'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution d'origine naturelle destinés à maintenir l'aspect et l'unité architecturale d'ensemble.

### **➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

## ZONES AU

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

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront, sauf justification technique, non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

### **ARTICLE 2-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

Non règlementée.

#### **➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS**

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas de destruction, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, une destruction ponctuelle peut-être autorisée :

- Au regard de l'état phytosanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès,
- Dans le cas d'un renforcement ou d'une création de réseaux.

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements, devront aménager :

- Un espace collectif qui sera planté et aménagé soit en espace vert, soit en aire de jeux à raison de 10% du terrain d'assiette du projet,
- Des aires de stationnement plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements. Ces plantations pourront être implantées soit de façon isolée soit sous forme de bosquets.

#### **➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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 :**

Les panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude seront disposés :

- Soit en intégration à la toiture,

- Soit en superstructure. Dans ce cas, les panneaux respecteront la pente principale du toit et la surépaisseur ne dépassera pas 30 centimètres.

Les panneaux solaires devront offrir une discrétion maximale en recherchant une teinte assurant un fondu avec le matériau dominant de couverture.

### **Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :**

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.

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.

### **Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :**

Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être non visibles depuis l'espace public.

### **Cas des cuves de combustible (gaz)**

Elles devront être non visibles depuis l'espace public et dissimulées par un aménagement paysager approprié de type haie végétale.

## **ARTICLE 2-4 : STATIONNEMENT**

### **Règle générale**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions relatives à l'accessibilité des stationnements aux personnes des handicapés et à mobilité réduite.

### **Nombre de places**

Le nombre de places exigées est calculé par application des normes ci-après :

| <i>Destinations de la construction</i>                            | <i>Aires de stationnement à prévoir à minima</i>                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>HABITATION</b>                                                 |                                                                                                                                                                                |
| <i>Constructions à usage de logement</i>                          | <i>Deux places par logement.</i>                                                                                                                                               |
| <i>Opération d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements</i> | <i>Deux places par logement</i><br><i>Et</i><br><i>1 place supplémentaire par tranche de 4 logements destinée à l'accueil des visiteurs (arrondie à la valeur supérieure).</i> |

## ZONES AU

| <i>Destinations de la construction</i>                                                       | <i>Aires de stationnement à prévoir à minima</i>                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                              | <i>Il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.</i>                            |
| <b>Constructions à usage de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat</b>     | <i>Une place par logement</i>                                                                                                                                       |
| <b>Constructions à usage d'hébergement</b>                                                   | <i>Une place de stationnement par tranche de trois places d'hébergement (arrondie à la valeur supérieure).</i>                                                      |
| <b>COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE</b>                                                       |                                                                                                                                                                     |
| <b>Constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique</b>                           | <i>Une place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum d'une place par chambre (arrondie à la valeur supérieure).</i>                  |
| <b>Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et activité de services</b> | <i>Une place par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).</i> |
| <b>Restauration</b>                                                                          | <i>Une place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).</i>                                                          |
| <b>AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE</b>                                 |                                                                                                                                                                     |
| <b>Constructions à usage de bureau</b>                                                       | <i>Une place <b>par</b> tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).</i>                                                   |

### Stationnement des deux-roues

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis. Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement sécurisés pour les deux-roues :

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble visant la création de 10 logements minimum à raison d'une place pour 3 logements (1,5 m<sup>2</sup> par place),
- Pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et de bureau de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher (1,5 m<sup>2</sup> par place).

*La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.*

### SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### **ARTICLE 3-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

**Les caractéristiques des voies et accès doivent être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi)**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

#### **ARTICLE 3-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol. Les réseaux non souterrains (de type canalisation aérienne) doivent respecter le caractère des lieux et des constructions principales ou avoisinantes, notamment en termes de couleur et d'aspect.

##### **2.6 EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **2.7 EAUX USEES**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement ou dotée d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en l'absence d'assainissement collectif.

##### **2.8 EAUX PLUVIALES**

**Les caractéristiques de gestion des eaux pluviales et de ruissellement doivent être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi).**

**Pour les communes couvertes par un schéma d'eaux pluviales**, les constructions\* ou installations devront être conformes aux prescriptions du schéma annexé au PLUi.

**Pour les autres communes, les dispositions suivantes s'appliquent :**

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

## ZONES AU

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur. Phrase importante à conserver pour ouvrir la possibilité à tous les projets.

### 2.9 AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

### 2.10 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

## ZONES AUY

*Zone A Urbaniser à vocation principale d'activités.*



## ZONES AUY

## SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### **ARTICLE 1-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

*Les occupations et utilisations prévues dans la zone (cf. tableaux ci-dessous), ne pourront être autorisées :*

- *Qu'à condition que la zone à urbaniser concernée fasse l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble éventuellement réalisée en plusieurs tranches,*
- *Et sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLUi) qui définit les modalités d'ouverture à l'urbanisation de chaque zone.*

| <i>Destinations</i>                        | <i>Sous-destinations</i>                                                                  | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions particulières</i> |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------|
| <i>Exploitation agricole et forestière</i> | <i>Exploitation agricole</i>                                                              | <b>X</b>          |                                                 |
|                                            | <i>Exploitation forestière</i>                                                            | <b>X</b>          |                                                 |
| <i>Habitation</i>                          | <i>Logement</i>                                                                           | <b>X</b>          |                                                 |
|                                            | <i>Hébergement</i>                                                                        | <b>X</b>          |                                                 |
| <i>Commerce et de service</i>              | <i>Artisanat et commerce de détail</i>                                                    |                   |                                                 |
|                                            | <i>Restauration</i>                                                                       |                   |                                                 |
|                                            | <i>Commerce de gros</i>                                                                   |                   |                                                 |
|                                            | <i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>                          |                   |                                                 |
|                                            | <i>Hôtel</i>                                                                              |                   |                                                 |
|                                            | <i>Autre hébergement touristique</i>                                                      |                   |                                                 |
|                                            | <i>Cinéma</i>                                                                             |                   |                                                 |
| <i>Equipements d'intérêt</i>               | <i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i> | <b>X</b>          |                                                 |

## ZONES AUY

| <i>Destinations</i>                                          | <i>Sous-destinations</i>                                                           | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions particulières</i> |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------|
| <b>collectif et de services publics</b>                      | <i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i> | <b>X</b>          |                                                 |
|                                                              | <i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>                 | <b>X</b>          |                                                 |
|                                                              | <i>Salle d'art et de spectacle</i>                                                 | <b>X</b>          |                                                 |
|                                                              | <i>Équipements sportifs</i>                                                        | <b>X</b>          |                                                 |
|                                                              | <i>Autres équipements recevant du public</i>                                       | <b>X</b>          |                                                 |
| <b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b> | <i>Industrie</i>                                                                   |                   |                                                 |
|                                                              | <i>Entrepôt</i>                                                                    |                   |                                                 |
|                                                              | <i>Bureau</i>                                                                      |                   |                                                 |
|                                                              | <i>Centre de congrès et d'exposition</i>                                           |                   |                                                 |

| <i>Usages des sols</i>                                                                                                              | <i>Interdites</i> | <i>Autorisées sous conditions particulières</i>                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i> | <b>X</b>          |                                                                                                                                       |
| <i>Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger</i>          | <b>X</b>          |                                                                                                                                       |
| <i>Caravanes isolées /résidences démontables</i>                                                                                    | <b>X</b>          |                                                                                                                                       |
| <i>Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>                                                                 | <b>X</b>          |                                                                                                                                       |
| <i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation</i>                                                           | <b>X</b>          |                                                                                                                                       |
| <i>Les affouillements et exhaussement des sols</i>                                                                                  |                   | <i>Autorisés sous condition qu'ils soient nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone</i> |

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du PPRI. Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés au règlement graphique, les occupations et utilisations des sols autorisées dans la zone devront respecter les dispositions de l'article 10 des dispositions générales.

### SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « *Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.* » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

**Toutes occupations et utilisations du sol doivent être compatibles aux prescriptions définies dans les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLUi).**

#### **ARTICLE 2-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

##### ➤ **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol maximale des constructions devra être inférieure ou égale à 75% du terrain d'assiette du projet.

##### ➤ **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementée

##### ➤ **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Non règlementée

#### **ARTICLE 2-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

##### ➤ **ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS**

**LES PRESENTES DISPOSITIONS NE S'APPLIQUENT PAS AUX EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIFS**

##### ***FAÇADES***

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

## ZONES AUY

Les couleurs des façades des annexes (garage, abris de jardin, etc...) devront être identiques à celles de la construction principale.

Les enduits seront de type enduit à la chaux ou enduit de substitution d'aspect équivalent.

La couleur des façades sera de teinte claire et chaude, neutre (par exemple : blanc, beige léger, sable, gris) ou légèrement colorée (ocre jaune, brique) sans être vive, en respectant les couleurs de palette de l'annexe 1.

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, les travaux devront reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

Les façades en bardages bois seront soit peintes comme les façades enduites (teinte claire et chaude, neutre), soit de teinte naturelle, soit lasurées brun foncé ou gris foncé.

Les constructions à ossature bois présenteront un parement maçonné ou un bardage.

Les maisons dites « containers » seront interdites sauf si elles sont habillées d'un bardage d'aspect équivalent à l'architecture environnante.

### **MENUISERIES ET OUVERTURES**

Les portes-fenêtres sont autorisées.

En façade sur rue ou emprise publique, les portes fenêtrées sont autorisées à condition de s'inscrire harmonieusement dans la composition de la façade.

### **COUVERTURES**

Non règlementée

#### **➤ CLOTURES**

*Les règles suivantes ne s'appliquent pas pour les clôtures existantes avant la date d'approbation du PLUi.*

#### **Clôtures en limite de voie et emprise publique**

Divers types de clôtures peuvent être autorisées en fonction de l'aspect du quartier et des types de clôture dominants :

- Murs pleins dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1.6m
- D'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales d'une haie mélangée d'essences locales,
- Murs bahuts dont la hauteur maximale ne pourra excéder 0.9m surmonté d'un dispositif à claire-voie non occultant. La hauteur totale de la clôture étant limitée à 1.6 m

Les panneaux occultants sont interdits en limite sur voie ou emprise publique.

Les clôtures végétales seront constituées d'un mélange d'espèces végétales adaptées.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits, est interdit.

Des clôtures autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Si dispositions spécifiques dans les orientations d'aménagement et de programmation (Pièce 3 du PLUi)

## ZONES AUY

- La limite de hauteur ne s'applique pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieur

### *Clôtures en limites séparatives*

La hauteur totale ne devra pas dépasser 1.6 m par rapport au terrain naturel.

### ➤ **OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre sont interdits. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

### ➤ **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

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

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront, sauf justification technique, non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

## **ARTICLE 2-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### ➤ **OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS**

Les réservoirs, stocks de matériaux et dépôts laissés à l'air libre devront être masqués par des haies vives d'une hauteur telle qu'elles masquent totalement lesdits réservoirs, stocks ou dépôts, dans toutes les directions où ils pourraient être vus de l'extérieur.

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas de destruction, remplacés par une essence locale.

## ZONES AUY

De façon dérogatoire, une destruction ponctuelle peut-être autorisée :

- Au regard de l'état phytosanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès,
- Dans le cas d'un renforcement ou d'une création de réseaux.

### **ARTICLE 2-4 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins nouveaux de la construction.

### SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### **ARTICLE 3-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

**Les caractéristiques des voies et accès doivent être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLUi).**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.



## **ARTICLE 3-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol. Les réseaux non souterrains (de type canalisation aérienne) doivent respecter le caractère des lieux et des constructions principales ou avoisinantes, notamment en termes de couleur et d'aspect.

### **2.1 EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **2.2 EAUX USEES**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement ou dotée d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en l'absence d'assainissement collectif.

### **2.3 EAUX PLUVIALES**

**Pour les communes couvertes par un schéma d'eaux pluviales**, les constructions\* ou installations devront être conformes aux prescriptions du schéma annexé au PLUi.

**Pour les autres communes, les dispositions suivantes s'appliquent :**

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur. Phrase importante à conserver pour ouvrir la possibilité à tous les projets.

### **2.4 AUTRES RESEAUX**

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

### **2.5 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

## ZONES A

*Les zones A concernent les secteurs agricoles, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les zones Ap caractérisent les zones agricoles à forte sensibilité paysagère. Les zones Ace désignent les zones de continuités écologiques*

## ZONES A

### SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### **ARTICLE 1-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

##### **Sont interdites :**

- Toute construction ou usage ou affectation des sols qui n'est pas autorisé dans le paragraphe « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »,
- L'implantation de constructions à moins de 10 mètres des cours d'eau depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

##### **En zone A, limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :**

Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans le terrain d'assiette du projet où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les affectations des sols, les constructions et activités suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- 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,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime,
- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics,
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi,
- L'extension des bâtiments d'habitation existants limitée à 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi. Cette limitation peut être portée à 50% maximum pour les habitations d'une emprise au sol existante inférieure à 100 m<sup>2</sup>. Cette possibilité d'extension n'est offerte qu'une fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLUi.
- Les annexes aux bâtiments d'habitation sont autorisées dans la limite de 40 m<sup>2</sup> supplémentaire d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 3,5 m à la sablière ou à l'acrotère. Cette contrainte ne s'applique pas aux piscines. Les annexes et piscines seront implantées à une distance inférieure à 30 mètres par rapport au bâtiment principal d'habitation.  
La fréquence de réalisation des annexes (hors piscines) sera limitée à 40 m<sup>2</sup> tous les 10 ans à compter de la date d'approbation du PLUi.

## ZONES A

### **En zone Ap, Ace limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :**

Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les affectations des sols, constructions et activités suivantes :

- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics,
- La reconstruction à l'identique après sinistre. Conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié.  
Sous réserve des dispositions de l'article L 111-23 du même code, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est également autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment,
- L'extension des constructions à destination agricole limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi,
- L'extension des 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 et dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

### **En zones A et Ap, limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :**

Les constructions identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-11, 2° du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

En outre, dans le secteur concerné par le risque inondation identifié par une trame hachurée au document graphique, les règles suivantes s'appliquent.

Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le PPRI lorsqu'il existe.

### SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **ARTICLE 2-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

##### ➤ **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

##### ➤ **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

###### **Constructions à destination d'habitation**

La hauteur des constructions à destination d'habitation, mesurée tel que mentionné dans l'alinéa ci-dessus, ne doit pas excéder 10 mètres au faitage.

La hauteur des constructions d'annexes à une habitation ne peut excéder une hauteur maximum de 4 mètres au faitage ou à 3 m à l'acrotère.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLUi. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.

###### **Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**

La hauteur des constructions, mesurée tel que mentionné dans l'alinéa ci-dessus, ne doit pas excéder 10 mètres au faitage.

###### **Constructions et installations nécessaires à l'activité agricole**

La hauteur maximale des bâtiments agricoles ne doit pas excéder 12 mètres.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée en cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLUi. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.

## ZONES A

### ➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites d'emprise des voies et emprises publiques.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour les annexes d'une hauteur inférieure à 3,5 m à la sablière ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### ➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour les annexes d'une hauteur inférieure à 3,5 m à la sablière ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE 2-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### ➤ ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

#### **DISPOSITIONS POUR :**

- Les constructions à destination autres que celles à destination agricole,
- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics.

#### ***FAÇADES***

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les couleurs des façades des annexes (garage, abris de jardin, etc...) devront être identiques à celles de la construction principale.

Les enduits seront de type enduit à la chaux ou enduit de substitution d'aspect équivalent.

La couleur des façades sera de teinte claire et chaude, neutre (par exemple : blanc, beige léger, sable, gris) ou légèrement colorée (ocre jaune, brique) sans être vive, en respectant les couleurs de palette de l'annexe 1.

## ZONES A

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, les travaux devront reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

Les façades en bardages bois seront soit peintes comme les façades enduites (teinte claire et chaude, neutre), soit de teinte naturelle, soit lasurées brun foncé ou gris foncé.

Les constructions à ossature bois présenteront un parement maçonné ou un bardage.

Les maisons dites « containers » seront interdites sauf si elles sont habillées d'un bardage d'aspect équivalent à l'architecture environnante.

### MENUISERIES ET OUVERTURES

Les portes-fenêtres sont autorisées.

En façade sur rue ou emprise publique, les portes fenêtres sont autorisées à condition de s'inscrire harmonieusement dans la composition de la façade.

### COUVERTURES

La pente minimale de toiture est de 35 %.

Les toitures terrasses, les toitures à un pan et les pentes inférieures à 35% ne seront autorisées que pour réaliser :

- Des éléments de liaison,
- Les volumes secondaires à la construction principale (garage, véranda, appentis, ...),
- Les annexes.

Les matériaux de couverture (hors toits terrasses) seront en tuile plate ou tuile canal dans des tons uniformes brun, rouge ou rouge vieilli, ou en ardoise naturelle ou assimilées dans la forme et dans l'aspect. Les tuiles noires sont autorisées ; est également autorisé le bac acier dans les tons foncés (le rouge étant interdit) dans le cadre de réhabilitation uniquement.

Les toitures pourront être restaurées en respectant l'architecture, les formes et les pentes d'origine.

Le bac acier est autorisé et sera adapté au bâti environnant.

### ➤ CLOTURES

*Les règles suivantes ne s'appliquent pas pour les clôtures existantes avant la date d'approbation du PLUi.*

Les clôtures seront constituées :

- Soit D'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales d'une haie composée d'essences locales,
- Soit d'une haie composée d'essences locales.

Les murs de soubassement sont autorisés et ne devront pas excéder 0,30m de hauteur.

En outre, sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).

Ces clôtures pourront permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures d'environ 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m, et ce, sur l'ensemble du linéaire de clôture.



## ZONES A

### DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION AGRICOLE

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents.

## ZONES A

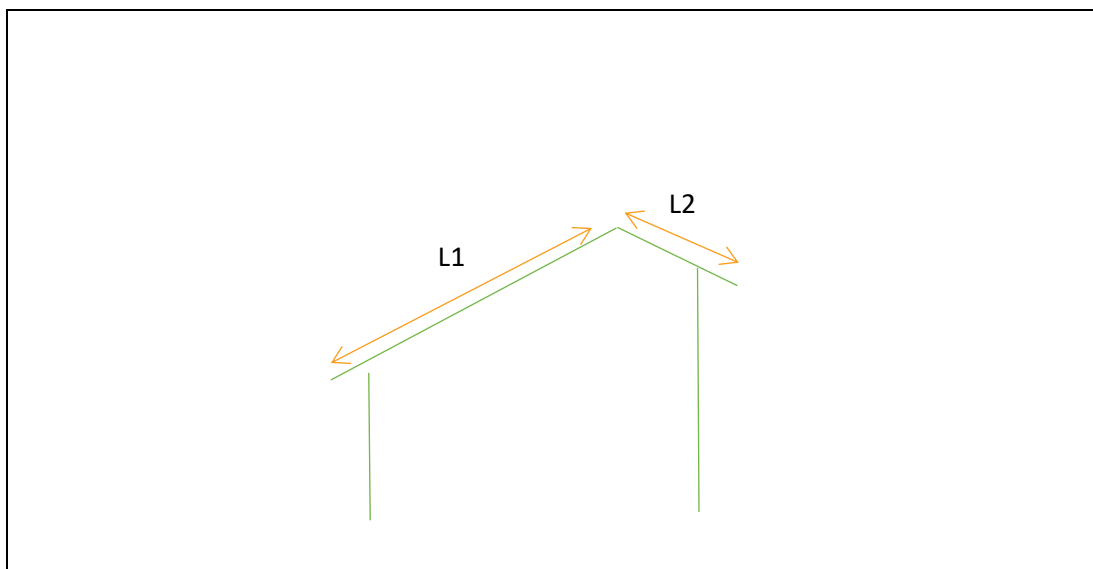
### FAÇADES ET MENUISERIES

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

### TOITURES

Les toitures sont à deux pans, par unité de volume, ou éventuellement avec croupe. Une dissymétrie de la toiture est acceptée : dans ce cas, la plus petite pente de toit L2 aura une longueur supérieure au tiers de la plus grande longueur L1 :

$$L2 > L1/3$$



### ➤ OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre sont interdits. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

### ➤ DISPOSITION POUR LES EDIFICES ET ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL IDENTIFIE ET FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Pour les constructions repérées au titre de l'article L.151-19 sur le document graphique du règlement, l'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution d'origine naturelle destinés à maintenir l'aspect et l'unité architecturale d'ensemble.

## ZONES A

### ➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront, sauf justification technique, non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

## **ARTICLE 2-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### ➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Non réglementé.

### ➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas de destruction, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, une destruction ponctuelle peut-être autorisée :

- Au regard de l'état phytosanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès,
- Dans le cas d'un renforcement ou d'une création de réseaux.

## **ARTICLE 2-4 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins nouveaux de la construction.

### SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### **ARTICLE 3-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

#### **ARTICLE 3-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol. Les réseaux non souterrains (de type canalisation aérienne) doivent respecter le caractère des lieux et des constructions principales ou avoisinantes, notamment en termes de couleur et d'aspect.

##### **2.1 EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **2.2 EAUX USEES**

En l'absence d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

##### **2.3 EAUX PLUVIALES**

**Pour les communes couvertes par un schéma d'eaux pluviales**, les constructions\* ou installations devront être conformes aux prescriptions du schéma annexé au PLUi.

**Pour les autres communes, les dispositions suivantes s'appliquent :**

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur. Phrase importante à conserver pour ouvrir la possibilité à tous les projets.

##### **2.4 AUTRES RESEAUX**

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

## ZONES A

## ZONES N

# ZONES N, NA, NC, NE, NEP, NPV, NT1, NT2, NT3, NCE,

Les zones naturelles comprennent les secteurs de continuités écologiques dont les critères de délimitation s'appuient sur les protections spécifiques telles les ZNIEFF, les cours d'eau et leur ripisylve, les zones humides et les boisements.

Il est distingué :

- Huit types de zones correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ou secteurs d'équipements d'intérêt général :
  - **Des zones Na**, délimitant les activités autres qu'agricoles pour lesquelles les extensions limitées sont autorisées,
  - **Des zones Nt1**, destinées aux campings, hébergements touristiques,
  - **Des zones Nt2**, destinées aux extensions de chambres d'hôtes et gîtes et leurs annexes,
  - **Une zone Nt3**, pour les activités de restauration,
  - **Des zones Nc**, délimitant les secteurs dédiés aux carrières,
  - **Des zones Ne**, destinées aux équipements collectifs et publics,
  - **Des zones NPV**, destinées à l'activité/implantation de panneaux photovoltaïques,
  - **Des zones Neq**, destinée aux centres équestres.
- Deux zones dont les critères de délimitation s'appuient sur les protections spécifiques telles les ZNIEFF, les cours d'eau et leur ripisylve, les zones humides, les boisements et les cônes de vue :
  - **Des zones Nce** où toute construction et installation nouvelle est interdite pour des enjeux de continuité écologique, à l'exception des constructions à vocation forestière, des ouvrages et installations nécessaires aux constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics,
  - **Des zones Nep** où toute construction et installation nouvelle est interdite pour des enjeux de préservation de captage d'eau potable.

## ZONES N

### SECTION 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### **ARTICLE 1-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

##### **Sont interdites :**

- Toute construction ou usage ou affectation des sols qui n'est pas autorisé dans le paragraphe « Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités »,
- L'implantation de constructions à moins de 10 mètres des cours d'eau depuis le haut de talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.
- **En Nep**, les exhaussements et affouillement des sols

##### **Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :**

Sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans le terrain d'assiette du projet où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, **sont autorisées les affectations des sols, les constructions et activités suivantes :**

- Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
  - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
  - Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou continuités écologiques sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière, **excepté dans la zone Nep**
- L'extension, la réhabilitation et la rénovation des bâtiments agricoles existants,
- Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics,
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi,
- **Excepté dans les zones, Nce et Nep**, l'extension des bâtiments d'habitation existants limitée à 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi. Cette limitation peut être portée à 50% maximum pour les habitations d'une emprise au sol existante inférieure à 100 m<sup>2</sup>.

Cette possibilité d'extension n'est offerte qu'une fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLUi.



## ZONES N

- **Excepté dans les zones, Nce et Nep**, les annexes aux bâtiments d'habitation sont autorisées dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire et d'une hauteur maximale de 3,5 m à la sablière ou à l'acrotère. Cette contrainte ne s'applique pas aux piscines. Les annexes et piscines seront implantées à une distance inférieure à 30 mètres par rapport au bâtiment principal d'habitation.

La fréquence de réalisation des annexes (hors piscines) sera limitée à une construction tous les 10 ans à compter de la date d'approbation du PLUi.

- **Dans le secteur Npv, sont également autorisés** : Les constructions et installations à usage de production d'électricité solaire y compris les constructions, installations et équipements techniques annexes, dont les postes de transformation et de livraison et les bâtiments nécessaires à l'abri des animaux éventuellement présents pour l'entretien du secteur

Les constructions identifiées sur le document graphique au titre de l'article L.151-11, 2° du code de l'urbanisme peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

**Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)**, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du PPRI.

**Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés au règlement graphique, les occupations et utilisations des sols autorisées dans la zone devront respecter les dispositions de l'article 10 des dispositions générales.**

### Concernant les nouvelles occupations et utilisations du sol :

- Dans les zones d'aléas **modéré, fort, très fort**, les nouvelles constructions sont interdites, sauf les annexes techniques sous conditions ; sont autorisées les annexes techniques non habitables (garage, abri de jardin, local piscine) limitées à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à condition que le plancher bas soit à 0,2 mètre au moins au-dessus de la côte de référence ;
- Dans les zones d'aléa **faible**, les **nouvelles** occupations et utilisations du sol autorisées sont admises à condition que le plancher bas soit à 0,2 mètre au moins au-dessus de la côte de référence ;
- Dans les zones d'aléa **faible**, les locaux et installations techniques sont autorisées.

### Concernant les occupations et utilisations du sol existantes et les extensions :

- Dans les zones d'aléas **modéré, fort, très fort**, sont seules autorisées, l'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi ainsi que les extensions limitées à 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol – 1 fois à compter de l'approbation du PLUi-H – et à condition que le plancher bas soit à 0,2 mètre au moins au-dessus de la côte de référence ;
- Dans les zones d'aléa **faible**, est autorisée l'extension des bâtiments d'habitation à condition que le plancher bas soit à 0,2 mètre au moins au-dessus de la côte de référence ;
- Dans les zones d'aléa **faible**, les extensions des locaux et installations techniques sont autorisées.

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une trame grisée au document graphique, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec l'Arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé. Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, ...), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

Conformément à l'article R.111-4 du code de l'urbanisme, dans les périmètres de sites archéologiques identifiés sur le document graphique, le projet peut être refusé où n'être accepté que sous réserve de

## ZONES N

l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une trame grisée au document graphique, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec l'Arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé. Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, ...), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

Conformément à l'article R.111-4 du code de l'urbanisme, dans les périmètres de sites archéologiques identifiés sur le document graphique, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

**En outre, en fonction des zones identifiées, d'autres usages et affectations des sols sont autorisés :**

### **En Nt1 :**

- Les constructions à destination de restauration,
- Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires aux terrains de camping, aux parcs résidentiels de loisirs ou aux villages vacances classés en hébergement léger,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la direction des établissements autorisés et limitées à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement,
- Les bassins de piscine, limités à 100 m<sup>2</sup>.

### **En Nt2 :**

- L'extension des constructions existantes à destination d'habitation ou d'hébergement hôtelier et touristique, limitée à 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi. Cette limitation peut être portée à 50% maximum pour les constructions d'une emprise au sol existante inférieure à 100 m<sup>2</sup>.  
Cette possibilité d'extension n'est offerte qu'une fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLUi.
- Les annexes aux bâtiments existants à destination d'habitation ou d'hébergement hôtelier et touristique, sont autorisées dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 3,5 m à la sablière ou à l'acrotère. Cette contrainte ne s'applique pas aux piscines. Les annexes et piscines seront implantées à une distance inférieure à 30 mètres par rapport au bâtiment principal. La fréquence de réalisation des annexes (hors piscines) sera limitée à une construction tous les 10 ans à compter de la date d'approbation du PLUi.,
- Les bassins de piscine, limités à 50 m<sup>2</sup>.

### **En Nt3 :**

- Les constructions à destination de restauration,

## ZONES N

### **En Na :**

- L'extension des constructions existantes à destination artisanale ou de commerce de détail, limitée à 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi. Cette limitation peut être portée à 50% maximum pour les constructions d'une emprise au sol existante inférieure à 100 m<sup>2</sup>.  
Cette possibilité d'extension n'est offerte qu'une fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLUi.
- Les annexes aux bâtiments existants à destination artisanale ou de commerce de détail, sont autorisées dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 3,5 m à la sablière ou à l'acrotère. Cette contrainte ne s'applique pas aux piscines. Les annexes et piscines seront implantées à une distance inférieure à 30 mètres par rapport au bâtiment principal.  
La fréquence de réalisation des annexes (hors piscines) sera limitée à une construction tous les 10 ans à compter de la date d'approbation du PLUi. Les bassins de piscine sont limités à 50 m<sup>2</sup>
- Les hébergements touristiques.

### **En Nce :**

- Les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :
  - Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
  - Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou continuités écologiques sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux.

### **En Nc :**

- Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.

### **En Nep :**

- Les occupations et utilisations des sols liées et nécessaires au service de surveillance, d'entretien et de fonctionnement des prises d'eau de captage d'eau potable.

### **En Neq :**

- Les constructions et installations nécessaires aux centres équestres,
- Les habitations dans une limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher ; et leurs annexes, à une distance inférieure à 30 mètres par rapport au bâtiment principal, dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 3,5 m à la sablière ou à l'acrotère.

### **En Ne :**

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics.

### SECTION 2 CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **ARTICLE 2-1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

##### ➤ **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**Dans les zones Na, Nt1, Nt2, Nt3, Ne, Neq, Nc,** l'emprise au sol maximale des constructions devra être inférieure ou égale à 20% du terrain d'assiette du projet.

Dans le cas d'une réhabilitation, d'extension ou de création d'annexes à une construction existante à la date d'approbation du PLUi qui conduirait à un coefficient d'emprise au sol supérieur à celui autorisé, la règle suivante s'applique :

$$CES_{\text{maximum autorisé}} = \\ CES_e \text{ (coefficient d'emprise au sol existant à la date d'approbation du PLUi)} + 5\%$$

**Dans les zones Npv,** l'emprise au sol des constructions existantes et projetées est limitée à 200 m<sup>2</sup> par zone

##### ➤ **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**Dans les secteurs Npv,** la hauteur des constructions ne pourra excéder R+1.

**Dans les secteurs Nc, Ne,** la hauteur des constructions mesurée telle que mentionnée dans le lexique du présent règlement ne doit pas excéder 10 mètres.

**Dans les zones Na, Nt1, Nt2, Nt3, Neq,** la hauteur des constructions mesurée telle que mentionnée dans le lexique du présent règlement ne doit pas excéder 7 mètres.

La hauteur des annexes aux constructions à destination d'habitation mesurée telle que mentionnée dans le lexique du présent règlement ne doit pas excéder 3,5 mètres.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- Pour les constructions à vocation forestière,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux carrières,

## ZONES N

- Pour les cabanes dans les arbres en secteur Nt1, la hauteur de chaque cabane ne devra pas dépasser la moyenne de la cime des arbres avoisinants,
- Pour les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics.

### ➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites d'emprise des voies et emprises publiques.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour les annexes d'une hauteur inférieure à 3,5 m à la sablière ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse,
- Pour des raisons techniques,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### ➤ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour les annexes d'une hauteur inférieure à 3,5 m à la sablière ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse,
- Pour des raisons techniques,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE 2-2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### ➤ ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

#### **DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HEBERGEMENT HOTELIER ET TOURISTIQUE, DE RESTAURATION, D'ARTISANAT ET COMMERCE DE DETAIL**

##### ***FAÇADES***

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les couleurs des façades des annexes (garage, abris de jardin, etc...) devront être identiques à celles de la construction principale.

## ZONES N

Les enduits seront de type enduit à la chaux ou enduit de substitution d'aspect équivalent.

La couleur des façades sera de teinte claire et chaude, neutre (par exemple : blanc, beige léger, sable, gris) ou légèrement colorée (ocre jaune, brique) sans être vive, en respectant les couleurs de palette de l'annexe 1.

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, les travaux devront reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

Les façades en bardages bois seront soit peintes comme les façades enduites (teinte claire et chaude, neutre), soit de teinte naturelle, soit lasurées brun foncé ou gris foncé.

Les constructions à ossature bois présenteront un parement maçonné ou un bardage.

Les maisons dites « containers » seront interdites sauf si elles sont habillées d'un bardage d'aspect équivalent à l'architecture environnante.

### **MENUISERIES ET OUVERTURES**

Les portes-fenêtres sont autorisées.

En façade sur rue ou emprise publique, les portes fenêtres sont autorisées à condition de s'inscrire harmonieusement dans la composition de la façade.

### **COUVERTURES**

La pente minimale de toiture est de 35 %. Les toitures doivent être adaptées aux types de couvertures du secteur géographique environnant.

Les toitures terrasses, les toitures à un pan et les pentes inférieures à 35% ne seront autorisées que pour réaliser :

- Des éléments de liaison,
- Les volumes secondaires à la construction principale (garage, véranda, appentis, ...),
- Les annexes.

Les matériaux de couverture (hors toits terrasses) seront en tuile plate ou tuile canal dans des tons uniformes brun, rouge ou rouge vieilli, ou en ardoise naturelle ou assimilées dans la forme et dans l'aspect. Les tuiles noires sont autorisées ; est également autorisé le bac acier dans les tons foncés (le rouge étant interdit) dans le cadre de réhabilitation uniquement.

Les toitures pourront être restaurées en respectant l'architecture, les formes et les pentes d'origine.

Toutefois pourront être admis :

- Une pente plus faible pour les constructions annexes, les volumes secondaires de la construction principale et les bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels,
- Des matériaux de couverture différents pour les constructions annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m<sup>2</sup> et les volumes secondaires de la construction principale dont la pente de toit est inférieure à 80%,
- Une restauration à l'identique des toitures existantes à la date d'approbation du PLUi.
- Dérogation pour les toitures dont la pente est inférieure à 80 % pourront être autorisées à condition qu'elles soient végétalisées ou qu'elles constituent un élément de liaison entre deux bâtiments

Les toitures pourront être restaurées en respectant l'architecture, les formes et les pentes d'origine.

## ZONES N

### DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION FORESTIERE OU AGRICOLE

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions anciennes ne doivent pas être susceptibles de dénaturer l'aspect de l'ensemble existant et doivent tenir compte de la composition des volumes bâtis, de l'organisation des baies dans les façades, de la disposition des toitures et des matériaux de construction apparents.

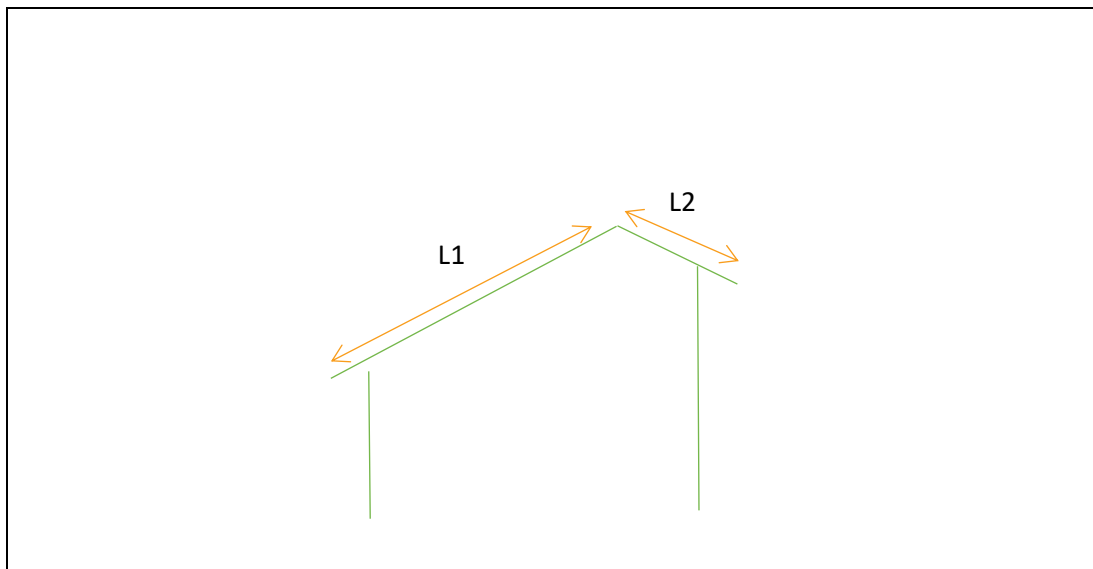
### **FAÇADES ET MENUISERIES**

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.

### **TOITURES**

Les toitures sont à deux pans, par unité de volume, ou éventuellement avec croupe. Une dissymétrie de la toiture est acceptée : dans ce cas, la plus petite pente de toit L2 aura une longueur supérieure au tiers de la plus grande longueur L1 :

$$L2 > L1/3$$



### DISPOSITIONS POUR TOUTES LES CONSTRUCTIONS AUTORISEES

## ZONES N

### ➤ CLOTURES

*Les règles suivantes ne s'appliquent pas pour les clôtures existantes avant la date d'approbation du PLUi.*

#### **Dans les autres zones (N, Nt1, Nt2, etc.) :**

Les clôtures seront constituées :

- Soit D'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales d'une haie composée d'essences locales,
- Soit d'une haie composée d'essences locales.

Les murs de soubassement sont autorisés et ne devront pas excéder 0,30m de hauteur.

En outre, sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).

Ces clôtures pourront permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures d'environ 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m, et ce, sur l'ensemble du linéaire de clôture.

Toutefois :

- Des dérogations pourront être accordées pour des critères de sécurisation en lien avec les activités autorisées dans les secteurs Na, et Npv.

### ➤ OUVRAGES TECHNIQUES APPARENTS

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

La pose des antennes paraboliques, les appareils de climatisation et des extracteurs en façade, sur balcon, en appui de fenêtre sont interdits. L'installation pourra être refusée en toiture si par sa situation et son aspect elle porte atteinte à l'environnement ou à l'aspect architectural de l'immeuble.

### ➤ DISPOSITION POUR LES EDIFICES ET ENSEMBLES D'INTERET PATRIMONIAL IDENTIFIE ET FIGURANT AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Pour les constructions repérées au titre de l'article L.151-19 sur le document graphique du règlement, l'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution d'origine naturelle destinés à maintenir l'aspect et l'unité architecturale d'ensemble.

### ➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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



## ZONES N

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront, sauf justification technique, non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.

### **ARTICLE 2-3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES**

**Dans les zones, Na, Nt1, Nt2, Neq**, 40% minimum du terrain d'assiette du projet doit être maintenue en « pleine terre ».

#### **➤ OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS**

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas de destruction, remplacés par une essence locale.

De façon dérogatoire, une destruction ponctuelle peut-être autorisée :

- Au regard de l'état phytosanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès,
- Dans le cas d'un renforcement ou d'une création de réseaux.

### **ARTICLE 2-4 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et correspondre aux besoins nouveaux de la construction.

### SECTION 3 EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### **ARTICLE 3-1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

#### **ARTICLE 3-2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol. Les réseaux non souterrains (de type canalisation aérienne) doivent respecter le caractère des lieux et des constructions principales ou avoisinantes, notamment en termes de couleur et d'aspect.

##### **2.1 EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **2.2 EAUX USEES**

En l'absence d'assainissement collectif, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires.

##### **2.3 EAUX PLUVIALES**

**Pour les communes couvertes par un schéma d'eaux pluviales**, les constructions\* ou installations devront être conformes aux prescriptions du schéma annexé au PLUi.

**Pour les autres communes, les dispositions suivantes s'appliquent :**

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur. Phrase importante à conserver pour ouvrir la possibilité à tous les projets.

##### **2.4 AUTRES RESEAUX**

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.