

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE MARIGNAC LASCLARES



P.L.U

Révision du Plan Local d'Urbanisme

4 – Partie règlementaire

4.1 – règlement écrit

Révision du P.L.U :

Arrêtée le

22/07/2019

Approuvée le

Visa

Date :

Signature :



Bâtiment 8
16, av. Charles-de-Gaulle
31130 Balma
05 34 27 62 28
paysages-urba.fr

4.1

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES.....	12
Zone U.....	13
Zone AU.....	21
Zone A.....	28
Zone N.....	34



TITRE I :
DISPOSITIONS
GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de MARIGNAC-LASCLARES.

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de la commune de MARIGNAC-LASCLARES est divisé en 4 zones :

- La zone Urbaine « U », qui correspond aux espaces urbanisés du territoire ou aux espaces suffisamment équipés pour desservir les constructions à venir, est divisée en secteurs :
 - Ua : cœur de ville
 - Ub et Uba : extensions du cœur de ville,
 - Uc : zones urbanisées discontinues du cœur de ville souvent sous forme d'urbanisation linéaire,
- La zone à urbaniser « AU », qui correspond aux espaces ayant vocation à être urbanisés à court ou moyen ou long terme, est divisée en 2 secteurs selon la présence des réseaux en capacité et en conséquence la temporalité de l'aménagement envisagée :
 - 1AU, qui correspond aux espaces ayant vocation à être urbanisés à court ou moyen terme, avec 3 secteurs 1AUa, 1AUb, et 1AU.
 - 2AU, qui correspond aux espaces ayant vocation à être urbanisés à moyen ou long terme, dont la desserte actuelle en eau potable doit être renforcée et qui seront ouverts à l'urbanisation par modification ou révision du PLU,
- La zone agricole « A » qui correspond aux espaces agricoles à préserver en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique, est divisée en secteurs :
 - A : terres agricoles,
 - Ap : espaces agricoles d'enjeu paysager à préserver de toute construction,
- La zone naturelle « N » qui correspond aux espaces naturels à protéger au titre de la qualité des sites, milieux naturels et paysages du point de vue esthétique, historique ou écologique.

ARTICLE 3 : EXTRAIT DE L'ARTICLE R 151-21 DU CU - ALINEA 3

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Par dérogation à l'article R 151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne s'appliquent pas au regard de l'ensemble du projet mais sont

appliquées à chacune des parcelles d'une opération d'aménagement comportant plusieurs lots.

- **ARTICLE 4 : REGLES PARTICULIERES APPARAISSANT SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT**

En plus des règles propres à chacune des zones susvisées, s'appliquent des règles particulières localisées sur les documents graphiques du règlement :

- *Des emplacements réservés (ER),*

Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme sont identifiés sur le document graphique du Plan Local d'Urbanisme.

- *Des orientations d'aménagement et de programmation*

Au titre des articles L151-6 et suivants, et R151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme, le document graphique comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec lesquelles les projets ont un rapport de compatibilité.

- *Des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme*

Le document graphique désigne des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

- *Éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme*

Les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du CU ne peuvent faire l'objet d'abattage ou d'arrachage sauf si l'état sanitaire le justifie.

Toute intervention sur les éléments de paysage identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-19 du CU est soumise à une déclaration préalable.

- *Éléments de continuités écologiques et de trame verte et bleue identifiés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme*

Les éléments identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du CU ne peuvent faire l'objet d'abattage ou d'arrachage sauf si l'état sanitaire le justifie.

Toute intervention sur les éléments identifiés sur le document graphique au titre de l'article L151-23 du CU est soumise à déclaration préalable.

- **ARTICLE 5 : RAPPELS**

1) CLOTURES

Les clôtures édifiées en limite du domaine public et privé sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

2) RISQUES NATURELS

Dans la zone inondable identifiée sur le document graphique, correspondant à l'aléa inondation identifié par la Cartographie Informatrice des Zones Inondables (CIZI), sont interdits :

- La réalisation de remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés,
- 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 (PHEC),
- La création de nouveaux campings et aires d'accueil des gens du voyage,
- Les sous-sol (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 des bâtiments devra se faire dans le sens principal de l'écoulement des eaux.

Les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique.

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions devront :

- En aléa fort, situer le premier plancher au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (si pas de connaissance des PHEC, situer le plancher +2.50m au-dessus du terrain naturel),
- En aléa moyen à faible, situer le premier plancher au-dessus de la cote de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher + 1 m ou +0.5 m au-dessus du terrain naturel respectivement en aléa moyen et en aléa faible.

3) ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément à l'article L 152-3 du CU.

Lorsqu'une construction existante ou une occupation du sol n'est pas conforme aux règles applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard de ces dites règles.

Elles doivent être limitées et faire l'objet d'une décision expresse de la collectivité.

4) OUVRAGES TECHNIQUES, D'INTERET COLLECTIF ET EQUIPEMENTS PUBLICS

Les ouvrages techniques et d'intérêt collectif sont autorisés sur la totalité du territoire communal sans tenir compte des dispositions des articles réglementaires de chaque zone.

5) RECONSTRUCTION DES BATIMENTS APRES UN SINISTRE

La reconstruction des bâtiments à l'identique est autorisée après un sinistre à l'exception des sinistres liés aux risques naturels majeurs, dans le respect des lois d'aménagement et d'urbanisme et des servitudes d'utilité publique existantes.

6) REGLEMENTATION THERMIQUE

Les constructions devront respecter à minima la réglementation thermique en vigueur.

- **ARTICLE 6 : LEXIQUE**

➔ **LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME**

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 doit être dissociée de la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

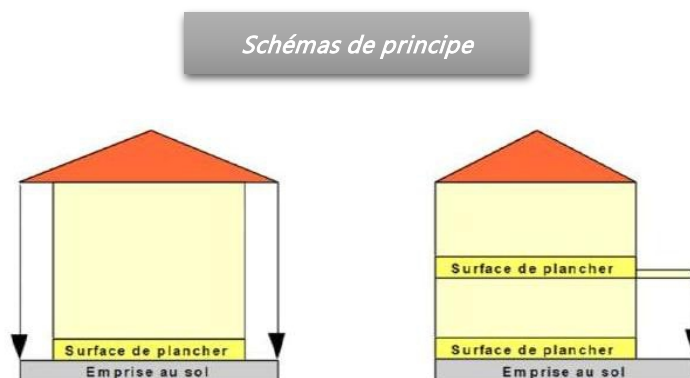
Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

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

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.



Extension

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

Façade

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

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond à la sablière de la construction, 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.

Limites séparatives

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

Ouvrages et installations techniques

Les ouvrages techniques correspondent aux constructions nécessaires au fonctionnement des services publics. Il s'agit notamment :

- De travaux nécessaires à la sécurité de la circulation,
- Des ouvrages nécessaires au service public des télécommunications ou de télédiffusion,
- Des postes de détente, de sectionnement, de coupure et de livraison des installations de distribution de gaz,
- Des ouvrages et accessoires des lignes électriques,
- Des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

Voies ou emprises publiques

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

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

➤ *Autres définitions*

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 :

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

Espaces de pleine terre

Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) mais aussi en allée de jardin non dallée ou non cimentée ou en stationnement perméable

- **ARTICLE 7 : PALETTES DE REFERENCE**

➤ *Palette des matériaux*



Source : palette des matériaux du Midi-Toulousain Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne (<http://www.culture.gouv.fr/Regions/Drac-Occitanie/Patrimoines-et-architecture/Espaces-protéges-Udap/Udap-31/Amenagement-du-territoire/Guides-des-matériaux-et-des-teintes/Midi-toulousain>)

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

Zone U

Rappel : Par dérogation à l'article R 151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne s'appliquent pas au regard de l'ensemble du projet mais sont appliquées à chacune des parcelles d'une opération d'aménagement comportant plusieurs lots.

A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites

⇒ *DANS TOUS LES SECTEURS :*

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière,
- Commerce de gros,
- Industrie.

A.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières

⇒ *DANS TOUS LES SECTEURS :*

Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes à condition qu'elles ne soient pas génératrices de nuisances pour les constructions et installations environnantes :

- Artisanat et commerce de détail,
- Entrepôt.

A.3 Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les affectations suivantes :

- le stationnement de caravanes isolées,
- les dépôts de véhicules et matériaux.

A.4 Usages et affectations des sols et types d'activités soumis à des conditions particulières

Sont autorisées les installations classées pour l'environnement (ICPE) à condition qu'elles ne soient pas génératrices de nuisances pour les constructions et installations environnantes.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

B.1 Volumétrie et implantation des constructions

B.1.a Recul et implantation des constructions

⇒ *SECTEUR UA*

→ **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Les constructions pourront être implantées

- Soit en bordure de voie ou emprise publique,
- Soit en continuité d'un front bâti existant,
- Soit avec un recul identique à celui des constructions limitrophes.

Dans le cas où un mur de clôture est implanté à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, la construction sera implantée avec un recul de 3 m minimum de la voie ou emprise publique.

Ces règles ne sont pas applicables :

- Dans le cas de l'extension et la restauration de bâtiments, si la situation du bâtiment existant en matière de recul par rapport à la voie est conservée,
- Dans le cas où une construction est déjà implantée à l'alignement,
- A l'édification d'annexes.

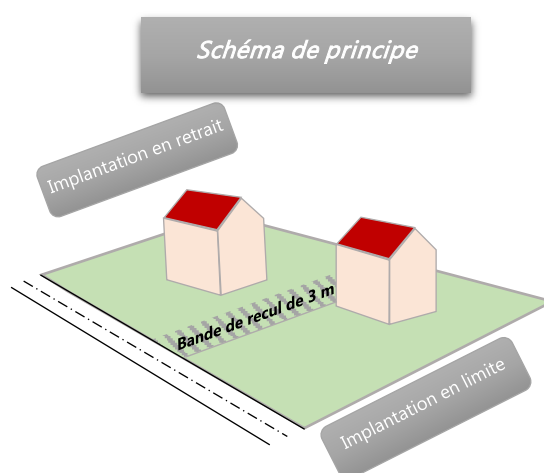
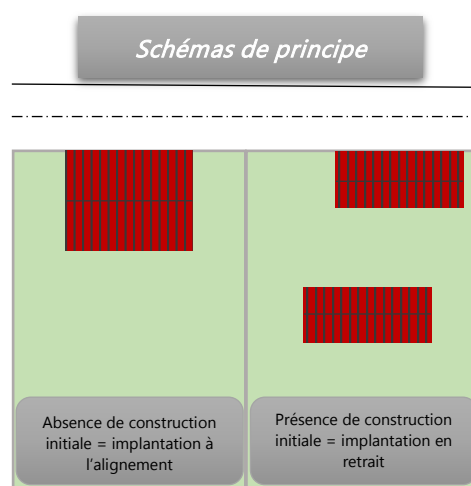
Piscines : non-règlementé.

→ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toute modification ou adaptation d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U. (extension, réfection, aménagement ou surélévation) pourra avoir le même recul que le bâtiment existant ou devra être implantée pour tous ses niveaux à une distance des



limites séparatives du terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Piscines : non-règlementé.

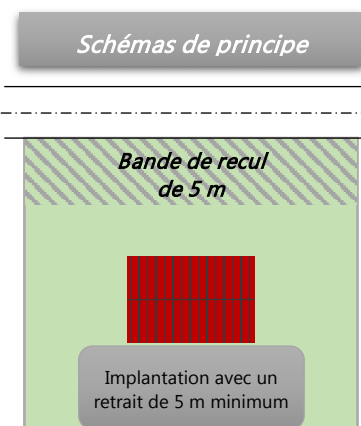
⇒ *SECTEUR UB, UBA ET UC :*

→ **Implantation du bâti par rapport aux voies et emprises publiques :**

Les constructions nouvelles seront implantées avec un recul égal au moins à 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique ou de la voie publique ou privée.

Les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU pourront être implantées avec le même recul que la construction principale.

Piscines : non-règlementé.

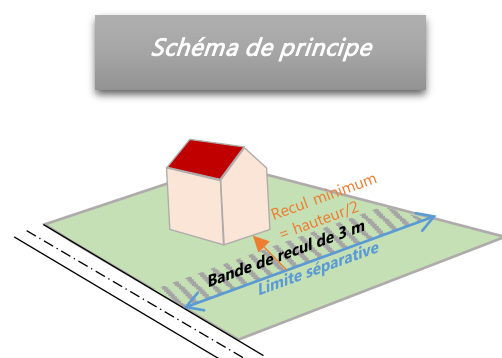


→ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Toute construction nouvelle doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toute modification ou adaptation d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U. (extension, réfection, aménagement ou surélévation) pourra avoir le même recul que le bâtiment existant.

Piscines : non-règlementé.



B.1.b Hauteur des constructions

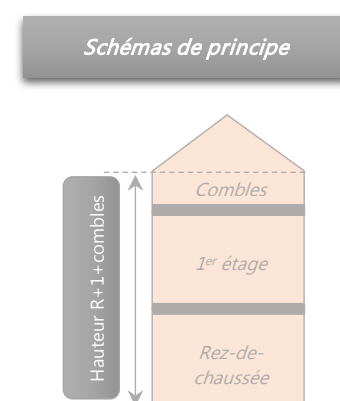
La hauteur totale maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel ne doit pas excéder :

- soit R+1 + combles (rez-de-chaussée + 1 étage + combles),
- soit la hauteur du bâtiment contigu le plus élevé.

B.1.c Emprise au sol et densité

⇒ *SECTEURS UA :*

Non réglementé



⇒ *SECTEUR UB :*

L'emprise au sol totale des constructions, ne peut excéder 15 % de la superficie de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas pour les piscines et les annexes.

Les constructions existantes, dont l'emprise au sol dépasse 15 % de l'unité foncière à la date d'approbation du PLU, pourront réaliser une extension de 40 m² supplémentaires d'emprise au sol cumulée sans création de logement nouveau.

⇒ *SECTEURS UBA ET UC :*

L'emprise au sol totale des constructions, ne peut excéder 10 % de la superficie de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas pour les piscines et les annexes.

Les constructions existantes, dont l'emprise au sol dépasse 10 % de l'unité foncière à la date d'approbation du PLU, pourront réaliser une extension de 40 m² supplémentaires d'emprise au sol cumulée sans création de logement nouveau.

B.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

⇒ *DISPOSITIONS GENERALES*

Le permis de construire ne pourra être accordé que si les constructions s'intègrent à leur environnement immédiat : elles ne devront pas, par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R 111.27 du Code de l'Urbanisme.

⇒ *SECTEUR UA :*

→ **Toitures :**

Les toitures pentues doivent être en tuiles canal ou à emboîtement grande courbure d'aspect terre cuite et leur pente sera de 35 % maximum.

Les teintes de tuiles foncées, notamment gammes du gris et du noir, sont interdites.

Les chien-assis sont interdits.

Annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol : non règlementé.

→ **Façades :**

En rénovation l'enduit sera conforme à l'enduit d'origine. Les éléments de décor seront conservés (briques foraines, galets, colombages, ...).

Pour les nouvelles constructions, extensions et annexes de plus de 20 m² d'emprise au sol, la teinte des façades sera choisie en recherchant l'harmonie avec l'environnement naturel ou bâti et devra être issue de la palette intégrée au règlement (article 7 des dispositions générales).

Les antennes et paraboles sont interdites en façade sauf impossibilité technique.

Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.

Annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol : non règlementé.

→ **Ouvertures :**

Les ouvertures donnant sur l'espace public seront obligatoirement plus hautes que larges.

→ **Caractéristiques architecturales des clôtures :**

En limite avec l'espace public, les fronts non bâtis des parcelles seront dotés d'un mur de clôture bâti. Elles seront d'une hauteur maximale de 1,50 mètre avec un mur bahut de 60 cm maximum éventuellement surmonté d'un grillage ou de barreaudages.

Les clôtures en limite séparative n'excéderont pas 2 m de hauteur et ne devront pas empêcher la circulation de l'eau.

⇒ *SECTEURS UBA ET UB :*

→ **Toitures :**

Les toitures pentues doivent être en tuiles canal ou à emboîtement grande courbure d'aspect terre cuite et leur pente sera de 35 % maximum.

Les teintes de tuiles foncées, notamment gammes du gris et du noir, sont interdites.

Les chien-assis sont interdits.

Annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol : non règlementé.

→ **Façades :**

En rénovation l'enduit sera conforme à l'enduit d'origine. Les éléments de décor seront conservés (briques foraines, galets, colombages, ...).

Pour les nouvelles constructions, extensions et annexes de plus de 20 m² d'emprise au sol, la teinte des façades sera choisie en recherchant l'harmonie avec l'environnement naturel ou bâti et devra être issue de la palette intégrée au règlement (article 7 des dispositions générales).

Les antennes et paraboles sont interdites en façade sauf impossibilité technique.

Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.

Annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol : non règlementé.

→ **Caractéristiques architecturales des clôtures :**

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale totale de 1,50 m et seront :

- Soit bâties d'un mur d'une hauteur maximale de 0,80 m maximum pouvant être surmonté d'un système à clairevoie (grille, barreaudage, grillage),
- Soit végétales doublées ou non d'un grillage,

Les clôtures en limite séparative n'excéderont pas 2 m de hauteur et ne devront pas empêcher la circulation de l'eau.

Les clôtures en limite avec la zone agricole (A) ou naturelle (N) seront constituées d'une haie doublée ou non d'un grillage, les murs sont interdits, les poteaux liés à la construction de la clôture ou à la mise en place d'un portail ou portillon sont autorisés.

⇒ *SECTEUR UC :*

→ **Toitures :**

Les toitures pentues doivent être en tuiles canal ou à emboîtement grande courbure d'aspect terre cuite et leur pente sera de 35 % maximum.

Les chien-assis sont interdits.

Annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol : non règlementé.

→ **Façades :**

En rénovation l'enduit sera conforme à l'enduit d'origine. Les éléments de décor seront conservés (briques foraines, galets, colombages, ...).

Pour les nouvelles constructions, extensions et annexes de plus de 20 m² d'emprise au sol, la teinte des façades sera choisie en recherchant l'harmonie avec l'environnement naturel ou bâti et devra être issue de la palette intégrée au règlement (article 7 des dispositions générales).

Les antennes et paraboles sont interdites en façade sauf impossibilité technique.

Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.

Annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol : non règlementé.

→ **Caractéristiques architecturales des clôtures :**

Les clôtures sur rue seront :

- Soit bâties d'un mur d'une hauteur maximale de 0,80 m maximum pouvant être surmonté d'un système à clairevoie (grille, barreaudage, grillage) l'ensemble n'excédant pas 1,50 m,
- Soit végétales doublées ou non d'un grillage,

Les clôtures en limite séparative n'excéderont pas 2 m de hauteur et ne devront pas empêcher la circulation de l'eau.

Les clôtures en limite avec la zone agricole (A) ou naturelle (N) seront constituées d'une haie doublée ou non d'un grillage, les murs sont interdits, les poteaux liés à la construction de la clôture ou à la mise en place d'un portail ou portillon sont autorisés.

B.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

B.3.a Plantations à maintenir et à créer

⇒ *SECTEUR UA : non règlementé*

⇒ *SECTEURS UB, UBA ET UC:*

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 50% au moins de la surface doit être maintenu en espace de pleine terre.

En limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle), des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées.

B.3.b Prescriptions concernant les éléments de paysage identifiés (article L 151-19)

Les dispositions générales s'appliquent.

B.3.c Prescriptions concernant les éléments identifiés au titre des continuités écologiques (article L 151-23)

Les dispositions générales s'appliquent.

B.4 Stationnement

Il doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de sa fréquentation.

⇒ *SECTEUR UA :*

Non règlementé.

⇒ *SECTEURS UB, UBA ET UC :*

Il est exigé l'aménagement de 2 places de stationnement minimum par logement créé.

C) EQUIPEMENT ET RESEAUX

C.1 Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.a Accès :

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

C.1.b Voiries :

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

C.2 Desserte par les réseaux

C.2.a Eau potable.

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

C.2.b Eaux usées

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

Les constructions desservies par le réseau public d'assainissement collectif devront être raccordées à ce même réseau.

C.2.c Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

C.2.d Autres réseaux

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

Zone AU

Rappel : Par dérogation à l'article R 151-21 alinéa 3 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le plan local d'urbanisme ne s'appliquent pas au regard de l'ensemble du projet mais sont appliquées à chacune des parcelles d'une opération d'aménagement comportant plusieurs lots.

A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites

⇒ *SECTEUR 1AU :*

Sont interdites les destinations et sous-destinations suivantes :

- Exploitation agricole et forestière,
- Commerce de gros,
- Industrie.

⇒ *SECTEUR 2AU :*

Toute nouvelle construction est interdite.

A.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières :

Sont autorisés les constructions et aménagements à condition :

- qu'ils soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) intégrées au PLU,
- qu'ils soient réalisés sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble (art. R151-20 du CU) sur chaque secteur 1AU, 1AUa et 1AUb,
- pour le secteur 1AUb : les constructions sont autorisées à condition que 50 % au moins des permis de construire du secteur 1AUa aient été délivrés.

Sont autorisées les destinations et sous-destinations suivantes à condition qu'elles ne soient pas génératrices de nuisances pour les constructions et installations environnantes :

- Artisanat et commerce de détail,
- Commerce de gros,
- Entrepôt.

A.3 Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdites les affectations suivantes :

- le stationnement de caravanes isolées,
- les dépôts de véhicules et matériaux.

A.4 Usages et affectations des sols et types d'activités soumis à des conditions particulières

Sont autorisées les installations classées pour l'environnement (ICPE) à condition qu'elles ne soient pas génératrices de nuisances pour les constructions et installations environnantes.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

B.1 Volumétrie et implantation des constructions

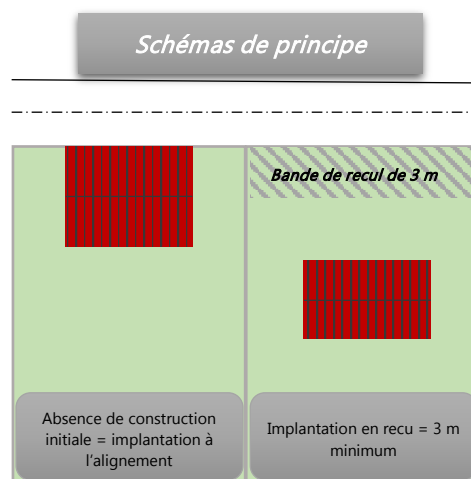
B.1.a Recul et implantation des constructions

→ **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Les constructions seront implantées :

- Soit à l'alignement de l'emprise publique existante ou à créer,
- Soit avec un recul de 3 mètres minimum.

Piscines : non-règlementé.



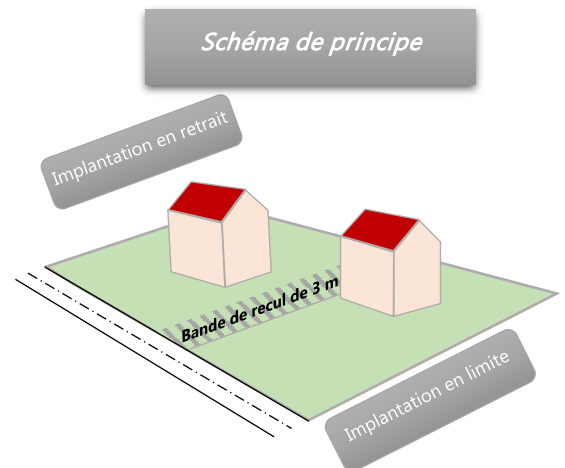
→ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Les constructions seront implantées :

- Soit sur au moins une des deux limites séparatives latérales,
- Soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport la limite séparative.

Dans les secteurs 1AUa et 1AUb : la construction principale ne sera pas implantée dans une bande de 15 mètres comptée depuis la limite avec la zone N (naturelle).

Piscines : non-règlementé.



→ **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

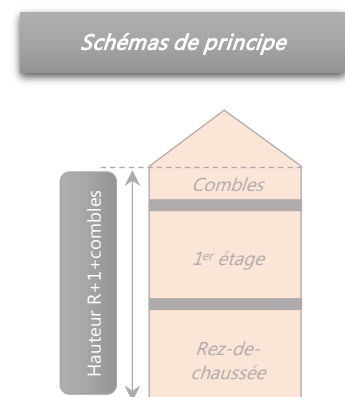
Non réglementé.

B.1.a Hauteur des constructions

La hauteur totale maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas excéder R+1 + combles (rez-de-chaussée + 1 étage + combles).

B.1.b Emprise au sol et densité

Non règlementé.



B.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

⇨ *DISPOSITIONS GENERALES*

Le permis de construire ne pourra être accordé que si les constructions s'intègrent à leur environnement immédiat : elles ne devront pas, par rapport à l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, porter atteinte au secteur ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site urbain ou naturel ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, conformément à l'article R 111.27 du Code de l'Urbanisme.

→ **Toitures :**

Les toitures pentues doivent être en tuiles canal ou à emboîtement grande courbure d'aspect terre cuite et leur pente sera de 35 % maximum.

Les teintes de tuiles foncées, notamment gammes du gris et du noir, sont interdites.

Les chien-assis sont interdits.

Annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol : non règlementé.

→ **Façades :**

En rénovation l'enduit sera conforme à l'enduit d'origine. Les éléments de décor seront conservés (briques foraines, galets, colombages, ...).

La teinte des façades sera choisie en recherchant l'harmonie avec l'environnement naturel ou bâti et devra être issue de la palette intégrée au règlement (article 7 des dispositions générales).

Les antennes et paraboles sont interdites en façade sauf impossibilité technique.

Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.

Annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol : non règlementé.

→ **Caractéristiques architecturales des clôtures :**

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale de 1,50 m et seront :

- Soit bâties d'un mur d'une hauteur maximale de 0,80 m maximum pouvant être surmonté d'un système à clairevoie (grille, barreaudage, grillage) l'ensemble n'excédant pas 1,50 m,
- Soit végétales doublées ou non d'un grillage,
- Les clôtures en limite séparative n'excéderont pas 2 m de hauteur et ne devront pas empêcher la circulation de l'eau.

Les clôtures en limite avec la zone agricole (A) ou naturelle (N) seront constituées d'une haie doublée ou non d'un grillage, les murs sont interdits, les poteaux liés à la construction de la clôture ou à la mise en place d'un portail ou portillon sont autorisés.

B.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

B.3.a Plantations à maintenir et à créer

L'accompagnement paysager sera réalisé conformément aux indications mentionnées dans les OAP.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Sur chaque unité foncière privative, 50% au moins de la surface doit être maintenu en espace de pleine terre.

En limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle), des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées.

B.4 Stationnement

Il est exigé l'aménagement de 2 places de stationnement minimum par logement créé.

C) EQUIPEMENT ET RESEAUX

C.1 Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.a Accès :

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

C.1.b Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées (par leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques) aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Dans les secteurs couverts par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), les créations des voies nouvelles seront compatibles avec les liaisons prévues dans les OAP et avec les principes figurant dans la coupe de voirie intégrée dans les OAP.

Les accès et la voirie doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Au-delà de deux logements desservis les voies doivent respecter les caractéristiques suivantes :

- Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules lourds, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères, puissent tourner.
- Les caractéristiques minimales des voies nouvelles seront :
 - Pour les voies en sens unique : 3.00 m de chaussée minimum accompagné d'au moins un trottoir d'une largeur de 1.40 m minimum ;
 - Pour les voies à double sens : 5.00 m de chaussée minimum accompagné d'au moins un trottoir d'une largeur de 1.40 m minimum ;

Les cheminements piétons et pistes cyclables définis dans les OAP, seront accompagnés d'une trame verte. Ils devront être en liaison avec les cheminements piétons existants sur les parcelles voisines, où avec ceux envisagés à proximité.

C.2 Desserte par les réseaux

C.2.a Eau potable

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

C.2.b Eaux usées

L'assainissement autonome est autorisé sous réserve de respecter la législation en vigueur. Les dispositifs devront prévoir le branchement ultérieur sur le réseau public d'assainissement collectif.

C.2.c Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

C.2.d Autres réseaux

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

Zone A

A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites

⇒ *DANS TOUS LES SECTEURS :*

Sont interdites les destinations du sol suivantes, à l'exception des changements de destination des bâtiments repérés sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du CU :

- Les exploitations forestières,
- Les constructions nouvelles à vocation d'habitation,
- Les commerce et activités de service,
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,

⇒ *ZONE INONDABLE :*

Dans la zone inondable identifiée sur le document graphique, correspondant à l'aléa Inondation identifié par la cartographie informative des zones inondables, sont interdits :

- La réalisation de remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés,
- 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 (PHEC),
- La création de nouveaux campings et aires d'accueil des gens du voyage,
- Les sous-sol (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).

⇒ *SECTEUR AP :*

Toute nouvelle construction est interdite.

A.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières

⇒ *DANS LE SECTEUR A :*

Sont autorisées les destinations suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les logements nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

- Les extensions des habitations existantes dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles n'excèdent pas 30 % d'emprise au sol et de surface de plancher supplémentaire par rapport à l'emprise de la construction principale à l'approbation du PLU et que la surface de plancher et l'emprise au sol totales de la construction (construction initiale et extension) n'excèdent pas 200 m².
- La construction d'annexes à l'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles n'excèdent pas 50 m² d'emprise au sol et de surface de plancher totale créée à compter de la date d'approbation du PLU.

⇒ *ZONE INONDABLE :*

Dans la zone inondable identifiée sur le document graphique, correspondant à l'aléa Inondation identifié par la cartographie informative des zones inondables, l'implantation des bâtiments devra se faire dans le sens principal de l'écoulement des eaux.

Les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique.

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions devront :

- En aléa fort, situer le premier plancher au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (si pas de connaissance des PHEC, situer le plancher +2.50 m au-dessus du terrain naturel),
- En aléa moyen à faible, situer le premier plancher au-dessus de la cote de référence (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher + 1 m ou +0.5 m au-dessus du terrain naturel respectivement en aléa moyen et en aléa faible.

A.3 Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits les usages et affectations suivantes :

- le stationnement de caravanes isolées,
- les dépôts de véhicules et matériaux.

A.4 Usages et affectations des sols et types d'activités soumis à des conditions particulières

Sont autorisées les installations classées pour l'environnement (ICPE) si elles sont nécessaires à l'activité agricole.

A.5 Changement de destination

Le changement de destination des constructions existantes liées à une construction principale à usage de logement est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les changements de destination des bâtiments repérés sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du CU sont autorisés sous réserve de la capacité des réseaux.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

B.1 Volumétrie et implantation des constructions

B.1.a Recul et implantation des constructions

→ **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Logements : les constructions devront être implantées :

- Soit à l'alignement des constructions existantes,
- Soit à 3 mètres minimum des voies et emprises publiques.

Autres constructions : non-règlementé.

→ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Logements : les constructions devront être implantées :

- Soit à l'alignement des constructions existantes,
- Soit à 3 mètres minimum des limites de l'unité foncière.

Autres constructions : non-règlementé.

→ **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Logements : Une construction principale à usage d'habitat et ses annexes doivent être séparées d'une distance de 20 mètres maximum.

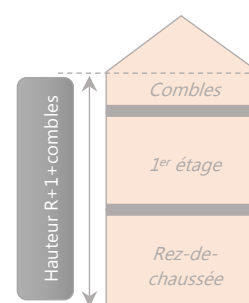
Autres constructions : non-règlementé.

B.1.a Hauteur des constructions

Logements :

- La hauteur totale maximale des constructions principales, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas excéder R+1 + combles (rez-de-chaussée + 1 étage + combles).
- La hauteur totale maximale des annexes, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas excéder 3.50 m.

Schémas de principe



En cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, la hauteur de la construction initiale pourra être maintenue.

Autres constructions : non-règlementé.

B.1.b Emprise au sol et densité

Les extensions des habitations existantes à usage de logement n'excéderont pas 30 % d'emprise au sol et de surface de plancher supplémentaire par rapport à l'emprise de la construction principale à l'approbation du PLU et la surface de plancher et l'emprise au sol totales de la construction (construction initiale et extension) n'excéderont pas 200 m².

La construction d'annexes à l'habitation n'excèdera pas 50 m² d'emprise au sol et de surface de plancher totale créée à compter de la date d'approbation du PLU.

Non règlementé pour les bâtiments agricoles.

B.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Constructions à vocation de logement et leurs annexes :

→ **Toitures** :

Les toitures pentues doivent être en tuiles canal ou à emboîtement grande courbure d'aspect terre cuite et leur pente sera de 35 % maximum.

Les chien-assis sont interdits.

Annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol : non règlementé.

→ **Façades** :

En rénovation l'enduit sera conforme à l'enduit d'origine. Les éléments de décor seront conservés (briques foraines, galets, colombages, ...).

Pour les nouvelles constructions, extensions et annexes de plus de 20 m² d'emprise au sol, la teinte des façades sera choisie en recherchant l'harmonie avec l'environnement naturel ou bâti et devra être issue de la palette intégrée au règlement (article 7 des dispositions générales).

Les antennes et paraboles sont interdites en façade sauf impossibilité technique.

Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.

Annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol : non règlementé.

→ **Caractéristiques architecturales des clôtures** :

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale de 1,50 m et seront :

- Soit bâties d'un mur d'une hauteur maximale de 0,80 m maximum pouvant être surmonté d'un système à clairevoie (grille, barreaudage, grillage) l'ensemble n'excédant pas 1,50 m,
- Soit végétales doublées ou non d'un grillage,

Les clôtures en limite séparative auront une hauteur maximale de 2 m et seront :

- Soit bâties d'un mur de 2 m maximum,
- Soit bâties d'un mur pouvant être surmonté d'un système à clairevoie (grille, barreaudage, grillage) l'ensemble n'excédant pas 2 m,
- Soit végétales doublées ou non d'un grillage de 2 m maximum.

Les clôtures en limite avec la zone agricole (A) ou naturelle (N) seront constituées d'une haie doublée ou non d'un grillage, les murs sont interdits, les poteaux liés à la construction de la clôture ou à la mise en place d'un portail ou portillon sont autorisés.

Autres constructions : non-règlementé.

B.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

B.3.a Plantations à maintenir et à créer

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

En limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle), des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées.

B.3.b Prescriptions concernant les éléments de paysage identifiés (article L 151-19)

Les dispositions générales s'appliquent.

B.3.c Prescriptions concernant les éléments identifiés au titre des continuités écologiques (article L 151-23)

Les dispositions générales s'appliquent.

B.4 Stationnement

Il doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de sa fréquentation.

C) EQUIPEMENT ET RESEAUX

C.1 Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.a Accès :

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

C.1.b Voiries :

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

C.2 Desserte par les réseaux

C.2.a Eau potable.

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

C.2.b Eaux usées

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

C.2.c Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

C.2.d Autres réseaux

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.

Zone N

A) DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

A.1 Destinations et sous destinations des constructions interdites

⇒ *DANS TOUS LES SECTEURS :*

Sont interdites les destinations du sol suivantes, à l'exception des changements de destination des bâtiments repérés sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du CU :

- Les exploitations agricoles
- Les constructions nouvelles à vocation d'habitation,
- Les commerce et activités de service,
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,

A.2 Destinations et sous destinations des constructions soumises à des conditions particulières

Sont autorisées les destinations suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les extensions des habitations existantes dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles n'excèdent pas 30 % d'emprise au sol et de surface de plancher supplémentaire par rapport à l'emprise de la construction principale à l'approbation du PLU et que la surface de plancher et l'emprise au sol totales de la construction (construction initiale et extension) n'excèdent pas 200 m².
- La construction d'annexes à l'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'elles n'excèdent pas 50 m² d'emprise au sol et de surface de plancher totale créée à compter de la date d'approbation du PLU.

A.3 Usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Sont interdits les usages et affectations suivantes :

- le stationnement de caravanes isolées,
- les dépôts de véhicules et matériaux.

A.4 Usages et affectations des sols et types d'activités soumis à des conditions particulières

Sont autorisées les installations classées pour l'environnement (ICPE) si elles sont nécessaires à l'activité forestière ou d'exploitation de carrière.

A.5 Changement de destination

Le changement de destination des constructions existantes liées à une construction principale à usage de logement est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les changements de destination des bâtiments repérés sur le document graphique au titre de l'article L151-11 du CU sont autorisés sous réserve de la capacité des réseaux.

B) CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

B.1 Volumétrie et implantation des constructions

B.1.a Recul et implantation des constructions

→ **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Logements : les constructions devront être implantées :

- Soit à l'alignement des constructions existantes,
- Soit à 3 mètres minimum des voies et emprises publiques.

Autres constructions : non-règlementé.

→ **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Logements : les constructions devront être implantées :

- Soit à l'alignement des constructions existantes,
- Soit à 3 mètres minimum des limites de l'unité foncière.

Autres constructions : non-règlementé.

→ **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres**

Logements : Une construction principale à usage d'habitat et ses annexes doivent être séparées d'une distance de 20 mètres maximum.

Autres constructions : non-règlementé.

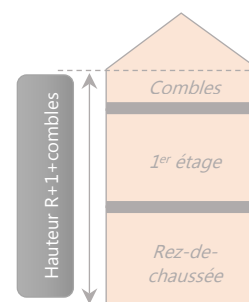
B.1.b Hauteur des constructions

Schémas de principe

Logements :

- La hauteur totale maximale des constructions principales, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas excéder R+1 + combles (rez-de-chaussée + 1 étage + combles).
- La hauteur totale maximale des annexes, mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas excéder 3.50 m.

En cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, la hauteur de la construction initiale pourra être maintenue.



Autres constructions : non-règlementé.

B.1.c Emprise au sol et densité

Les extensions des habitations existantes à usage de logement n'excéderont pas 30 % d'emprise au sol et de surface de plancher supplémentaire par rapport à l'emprise de la construction principale à l'approbation du PLU et la surface de plancher et l'emprise au sol totales de la construction (construction initiale et extension) n'excéderont pas 200 m².

La construction d'annexes à l'habitation n'excèdera pas 50 m² d'emprise au sol et de surface de plancher totale créée à compter de la date d'approbation du PLU.

Non règlementé pour les autres constructions.

B.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Constructions à vocation de logement et leurs annexes :

→ **Toitures** :

Les toitures pentues doivent être en tuiles canal ou à emboîtement grande courbure d'aspect terre cuite et leur pente sera de 35 % maximum.

Les chien-assis sont interdits.

Annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol : non règlementé.

→ **Façades** :

En rénovation l'enduit sera conforme à l'enduit d'origine. Les éléments de décor seront conservés (briques foraines, galets, colombages, ...).

Pour les nouvelles constructions, extensions et annexes de plus de 20 m² d'emprise au sol, la teinte des façades sera choisie en recherchant l'harmonie avec l'environnement naturel ou bâti et devra être issue de la palette intégrée au règlement (article 7 des dispositions générales).

Les antennes et paraboles sont interdites en façade sauf impossibilité technique.

Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.

Annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol : non règlementé.

→ **Caractéristiques architecturales des clôtures :**

Les clôtures sur rue auront une hauteur maximale de 1,50 m et seront :

- Soit bâties d'un mur d'une hauteur maximale de 0,80 m maximum pouvant être surmonté d'un système à clairevoie (grille, barreaudage, grillage) l'ensemble n'excédant pas 1,50 m,
- Soit végétales doublées ou non d'un grillage,

Les clôtures en limite séparative auront une hauteur maximale de 2 m et seront :

- Soit bâties d'un mur de 2 m maximum,
- Soit bâties d'un mur pouvant être surmonté d'un système à clairevoie (grille, barreaudage, grillage) l'ensemble n'excédant pas 2 m,
- Soit végétales doublées ou non d'un grillage de 2 m maximum.

Les clôtures en limite avec la zone agricole (A) ou naturelle (N) seront constituées d'une haie doublée ou non d'un grillage, les murs sont interdits, les poteaux liés à la construction de la clôture ou à la mise en place d'un portail ou portillon sont autorisés.

Autres constructions : non-règlementé.

B.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

B.3.a Plantations à maintenir et à créer

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

En limite avec la zone A (agricole) ou N (naturelle), des plantations diversifiées d'essences locales formant une haie bocagère devront être réalisées.

B.3.b Prescriptions concernant les éléments de paysage identifiés (article L 151-19)

Les dispositions générales s'appliquent.

B.3.c Prescriptions concernant les éléments identifiés au titre des continuités écologiques (article L 151-23)

Les dispositions générales s'appliquent.

B.4 Stationnement

Il doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet.

Ces besoins sont déterminés en fonction du type de construction et de sa fréquentation.

C) EQUIPEMENT ET RESEAUX

C.1 Desserte par les voies publiques ou privées

C.1.a Accès :

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

C.1.b Voiries :

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

C.2 Desserte par les réseaux

C.2.a Eau potable.

Tout projet qui requiert un usage en eau pour l'alimentation humaine ou animale doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une conduite de caractéristiques suffisantes.

C.2.b Eaux usées

Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur, sera exigé.

Les constructions desservies par le réseau public d'assainissement collectif devront être raccordées à ce même réseau. En l'absence et dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement collectif, les dispositifs d'assainissement autonomes pourront être réalisés. Ils devront prévoir le branchement ultérieur sur le réseau public d'assainissement collectif.

C.2.c Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur si il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau collecteur insuffisant, il sera exigé un aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales.

C.2.d Autres réseaux

Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.